



**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "VILLA SGARIGLIA" E DEI TERRENI ATTIGUI IN LOCALITÀ CAMPOLUNGO – ASCOLI PICENO.**

In ossequio alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 40 del 28/02/2025 e n. 161 del 29/05/2025 nonché alla determinazione dirigenziale n. 2169 del 10/06/2025

**SI RENDE NOTO**

che il giorno **14/07/2025** con inizio alle ore **9.00** presso la Civica Residenza sita in Viale Vellei n. 16, avrà luogo l'asta pubblica per la locazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Villa Sgariglia di Campolungo" ubicato in località Campolungo, appartenente al patrimonio disponibile da adibirsi a struttura ricettiva, destinandola altresì anche a struttura socio – assistenziale compatibile con la destinazione ricettiva e con valenza storico – artistica dell'immobile, nonché a struttura per servizi scolastici e studentato.

La sua posizione è in gran parte in piano con una ridotta porzione posta su versante e con esposizione prevalente a Sud. Dista, in linea d'aria, circa 16 Km dall'uscita della A14 "San Benedetto del Tronto" e soli 9 Km dal centro storico della città di Ascoli Piceno. Dal raccordo autostradale "Ascoli Mare" è a soli 3,3 Km dall'uscita "Castel di Lama".

La Villa si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il piano terra è provvisto di un ampio terrazzo di circa mq. 270, attualmente coperto. Il piano terra ha una superficie lorda di circa 700 mq., mentre il piano primo ha una superficie lorda di circa 770 mq.. I restanti due piani hanno una superficie lorda di circa 500 mq. (piano secondo) e di circa mq. 300 (piano terzo). Complessivamente, la Villa, ha una superficie lorda di circa mq. 2.270. La Villa ha al suo interno n. 29 camere da letto distribuite su tre livelli, di diverse dimensioni (14 doppie, 9 triple e 6 quadruple) per una capacità ricettiva complessiva pari ad 87 posti letto effettivi. Viene concessa altresì una porzione di terreno intorno alla Villa di circa mq. 17.000 oltre al parcheggio posto sul lato Ovest della Villa e aree di pertinenza, meglio individuate nella planimetria allegata "Allegato A".

La Villa è un bene di pregio architettonico e tutelato dalle norme relative agli immobili di valore storico ed architettonico, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed è censita al N.C.E.U. al Foglio n. 65 Particella 23, Sub. 03.

Lo stato di conservazione dell'immobile, ad oggi non utilizzato, è mediocre. Dotato di ascensore (attualmente non funzionante). Dall'accesso agli atti effettuato presso il fascicolo tecnico non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. L'edificio è inoltre sprovvisto ad oggi di certificato di prevenzioni incendi e nel caso in cui fosse necessario acquisire la vulnerabilità sismica dell'immobile, la relativa spesa sarà a carico dell'aggiudicatario che, nel caso in cui l'immobile non fosse valutato come idoneo all'attività di interesse, potrà rinunciare alla locazione del bene.

Il Comune di Ascoli Piceno non garantisce che le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto elettrico, termico, idrico-sanitario) depositate in atti, siano aggiornate e conformi rispetto alle eventuali esigenze di rifunzionalizzazione dell'immobile; gli eventuali adempimenti tecnici e lavori necessari alla messa a norma dell'edificio saranno a cura e carico del conduttore. Analogamente gli



interventi edilizi, necessari ad eliminare le irregolarità (rimozione copertura terrazzo esterno) saranno a cura e carico del conduttore.

La locazione ha la durata di anni 9 + 9 a decorrere dalla stipula del contratto di locazione ed è soggetta alle norme vigenti ed alle condizioni dello stesso contratto.

L'immobile allo stato attuale è libero. Il mobilio ivi presente verrà consegnato al conduttore con verbale contenente l'inventario dei beni.

Si specifica che il presente complesso immobiliare viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nelle condizioni manutentive attuali che il concorrente dà atto di conoscere ed accettare al momento della partecipazione al presente avviso.

Il canone commerciale viene abbattuto, per i primi nove anni, in considerazione del fatto che l'immobile necessita, come in premessa rappresentato, di lavori e spese di ristrutturazione e investimenti e pertanto:

**BASE D'ASTA: canone annuale di € 10.000,00 oltre IVA.**

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente.

I lavori necessari a rendere la struttura fruibile saranno a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione del proprietario e degli enti preposti.

***A partire dal 10° anno l'importo del canone annuale sarà pari a € 35.000,00 oltre IVA.***

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- 1) durata contrattuale nove anni, rinnovabili di nove anni al canone aggiornato, ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L. 392/78, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
- 2) divieto di cessione del contratto e la sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 36 della legge 392/78;
- 3) divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
- 4) costi delle utenze, pulizia, manutenzione ordinaria dell'immobile a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
- 5) l'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso;
- 6) l'unità immobiliare sarà assegnata 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 al rilascio delle stesse da parte del Comune di Ascoli Piceno e di altri enti pubblici;
- 7) l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che



l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Ascoli Piceno, durante o a termine del rapporto;

8) il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione della avvenuta aggiudicazione definitiva, salvo impedimenti degli Uffici, e comunque entro la data che sarà comunicata dal Responsabile del Procedimento al vincitore dell'Asta. In caso di impedimento o rifiuto del vincitore alla stipula entro la data stabilita, questo sarà dichiarato decaduto dal diritto acquisito;

9) in deroga a quanto stabilito al precedente punto 8), la decorrenza del contratto (e dunque il calcolo del canone) potrà essere posticipata sino al termine massimo di mesi sei, per permettere la realizzazione degli interventi necessari all'avvio dell'attività.

**Validità dell'offerta:** 180 giorni dalla data ufficiale dell'asta.

### CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Possono partecipare alla presente asta i soggetti anche raggruppati che non si trovano in una delle seguenti condizioni:

- 1) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- 2) per i richiedenti extra – comunitari occorre essere in possesso di regolare permesso di soggiorno;
- 3) le persone giuridiche dovranno indicare il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società.

*Si chiarisce che, in caso di ditta di nuova costituzione (o ditta già costituita ma in fase di regolarizzazione), dunque non iscritta al momento della presentazione della domanda, la partecipazione alla gara è ammessa, ma il requisito dell'iscrizione alla competente Camera di Commercio e/o registro o albo di competenza dovrà essere obbligatoriamente posseduto precedentemente alla stipula del contratto. In caso contrario non potrà darsi seguito all'eventuale aggiudicazione definitiva, e ogni eventuale diritto decadrà. **La ditta costituenda (o già costituita) dovrà costituirsi (o regolarizzarsi) formalmente entro e non oltre 45 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a pena della decadenza dell'aggiudicazione.***

Ulteriore condizione per la partecipazione alla gara è la disponibilità ad effettuare i lavori di adeguamento dell'immobile all'uso consentito, con spese a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di scomputo dal canone di affitto. Per tale motivo viene richiesta esplicita dichiarazione, dai concorrenti, di aver visionato la struttura oggetto di locazione, avendo verificato tutti i lavori necessitanti per un regolare utilizzo.

### CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono causa di esclusione dalla presente procedura di gara:

1. Trovarsi in anche una sola delle situazioni descritte dall'art. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023;
2. Trovarsi in situazione di impedimento ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici;
3. La mancanza di anche uno solo dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente gara;
4. Il mancato rispetto del termine di presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione;
5. La mancata sottoscrizione della domanda e dell'offerta da parte del titolare o del legale rappresentante;



6. La non accettazione delle condizioni contrattuali contenute nella documentazione di gara;
7. La presentazione di un'offerta condizionata, non univoca o a ribasso rispetto alla base di gara;
8. La mancata, errata o non univoca indicazione sul plico esterno generale del riferimento alla presente gara, secondo le diciture più avanti indicate;
9. Mancata sigillatura e contro - firma del plico esterno e delle buste interne;
10. Mancata apposizione sulle buste interne di apposita indicazione per individuare il contenuto delle stesse;
11. Mancato inserimento dell'offerta economica in una busta separata;
12. Mancata sottoscrizione di anche una sola delle dichiarazioni sostitutive;
13. Mancato inserimento di anche uno solo dei documenti richiesti dal presente avviso;
14. Mancato sopralluogo della struttura.

### SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio. I partecipanti dovranno richiedere apposita attestazione da allegare alla documentazione di gara.

### GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA

Il soggetto concorrente dovrà presentare, per la partecipazione alla gara, una garanzia (deposito cauzionale) da allegare alla documentazione amministrativa dell'importo di **€ 1.000,00**. La garanzia, a scelta dell'offerente, potrà essere prestata, alternativamente, mediante una delle seguenti modalità:

- Assegno circolare intestato al Comune di Ascoli Piceno;
- versamento tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale (Codice IBAN IT 9810200813507000102493318); (in tal caso, va allegata la relativa attestazione);
- fideiussione: bancaria, o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.L.vo 1/9/1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In tale ultima ipotesi, la garanzia dovrà:

1. prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, C.C.; l'operatività della medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
2. avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dello stesso. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro sessanta giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Nel caso di versamento sul conto corrente intestato al Comune, per facilitare lo svincolo della cauzione provvisoria prestata, si prega di indicare il numero di conto corrente e gli estremi della banca presso cui il Comune dovrà appoggiare il mandato di pagamento.

### PROCEDURA DI GARA



L'individuazione del contraente ha luogo a mezzo di asta pubblica con l'osservanza delle disposizioni stabilite nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato R.D. 23/5/1924 n. 827 e s.m.i.. L'aggiudicazione avverrà al concorrente che presenterà l'offerta migliore rispetto agli importi posti a base d'asta. L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'Amministrazione nell'avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827/1924.

La documentazione amministrativa e l'offerta economica dovranno essere contenute in due distinti plichi, sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura e recanti, all'esterno:

**Busta 1:** la dicitura "Documentazione Amministrativa"

**Busta 2:** la dicitura "Offerta economica"

I due plichi, a propria volta, dovranno essere inseriti in un unico plico più grande, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e la dicitura: "**ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO VILLA SGARIGLIA E DEI TERRENI ATTIGUI SITI IN LOCALITÀ CAMPOLUNGO – ASCOLI PICENO**". Il suddetto plico dovrà pervenire, pena esclusione dalla gara, al COMUNE DI ASCOLI PICENO - Protocollo Generale presso l'Ufficio URP - P.zza Arringo 7, 63100 ASCOLI PICENO, entro le ore **12.00** del giorno **11 luglio 2025** (a tal fine fa fede il timbro d'arrivo apposto dall'ufficio Protocollo), a mano, a mezzo di corriere privato o per mezzo dell'Ente Poste Italiane, mediante raccomandata o posta celere.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. La data e l'orario di arrivo, risultanti dal timbro apposto dal protocollo Generale del Comune, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile sopra indicato.

Nella busta 1 "Documentazione Amministrativa", l'Impresa partecipante dovrà inserire:

- **domanda di partecipazione** (con dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del DPR n. 445/2000), redatta utilizzando il **Modello A** – Istanza per la partecipazione all'asta pubblica (ovvero in conformità ad esso).

**Il Modello A va corredato dal documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ai sensi del DPR 445/2000.**

L'istanza va sottoscritta:

- dalla persona fisica;
- dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante della società;
- in caso di società, associazioni o organismi collettivi da ogni soggetto individuato dall'art. 2, comma 3, del DPR 3 giugno 1998, n. 252;
- in caso di raggruppamento, da ciascuno dei soggetti raggruppati;

Nel Modello A è altresì ricompresa apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 (R) e 47 (R) del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si attesta il possesso dei seguenti requisiti minimi di ammissione, come appresso specificato:

- aver preso esatta cognizione della natura dell'asta pubblica e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla formulazione dell'offerta;



- aver visionato il complesso immobiliare e ritirato presso il Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio apposita attestazione di sopralluogo da allegare alla documentazione di gara;
- di ritenere idonea la struttura all'attività da svolgere (deve essere indicata la tipologia di attività da condurre) con cognizione dei lavori da realizzare a propria cura e spese, con l'obbligo per l'aggiudicatario di richiedere le dovute autorizzazioni di legge, per le manutenzioni da realizzare, agli organi competenti, previo parere del Servizio Patrimonio;
- di accettare integralmente, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso d'asta ed in ogni relativo allegato, ivi compreso lo schema di contratto di locazione;
- di aver preso cognizione che il contratto di locazione dovrà essere stipulato nel termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione e comunque entro la data che sarà comunicata dal Responsabile del Procedimento al vincitore dell'Asta. In caso di impedimento o rifiuto del vincitore alla stipula entro la data stabilita, questo sarà dichiarato decaduto dal diritto acquisito;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

I suddetti requisiti e attestazioni devono essere posseduti e dichiarati da tutti coloro che sono deputati alla sottoscrizione dell'istanza di partecipazione.

- **Documento o ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del deposito cauzionale;**
- **Attestazione sopralluogo.**

Nella busta 2 "Offerta economica", il soggetto partecipante dovrà inserire:

**La propria offerta in bollo** (utilizzando il modello B – offerta economica ovvero in conformità ad esso). L'offerta dovrà indicare in cifre ed in lettere:

- l'importo unitario offerto in rialzo sull'importo posto a base d'asta inerente il canone annuale di locazione pari a €. 10.000,00 oltre IVA.

Si precisa che:

- a) L'offerente deve indicare le proprie generalità e debitamente sottoscrivere l'offerta con firma leggibile e per esteso. In caso di offerta proveniente da società commerciale, la stessa deve essere sottoscritta dal suo legale rappresentante, in caso di offerta proveniente da più soggetti raggruppati, da tutti i soggetti.
- b) Non sono ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base (pertanto sono ammissibili solo le offerte contenenti un rialzo sul canone annuale), condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.
- c) È onere di ciascun concorrente rendere dichiarazioni chiare e dettagliate. Qualora vengano rese informazioni palesemente ambigue o dal contenuto non sufficientemente chiaro, non si procederà a prenderle in considerazione.



- d) L'Amministrazione comunale, direttamente o anche avvalendosi di competenti organi esterni – oltre a richiedere ai concorrenti dimostrazione documentale delle dichiarazioni rese - provvederà al controllo della veridicità delle informazioni prodotte da tutti i concorrenti.
- e) Tutte le condizioni economiche offerte e, come tali, oggetto di valutazione diverranno specifici obblighi contrattuali che impegneranno il soggetto aggiudicatario al pari degli altri obblighi previsti.

**Il Modello B (offerta economica) va corredato dal documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ai sensi del DPR 445/2000.**

### PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara, il **giorno 14/07/2025** alle ore **9.00** presso la sede del Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio di Viale Vellei n.16 in seduta pubblica procederà alla apertura dei relativi plichi, verificando, sulla base delle documentazioni ivi contenute:

- il possesso dei requisiti dei concorrenti ai fini della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni presentate, nonché la completezza e la regolarità della documentazione prodotta;
- la regolarità delle offerte.

La Commissione di gara provvederà pertanto:

- a) all'apertura della busta amministrativa, escludendo dalla gara i concorrenti per i quali non risulti il possesso dei requisiti richiesti o siano incomplete la dichiarazione e/o la documentazione prodotta;
- b) all'apertura della busta contenente l'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi alla gara;
- c) ad individuare il soggetto che abbia presentato l'offerta migliore rispetto all'importo posto a base d'asta.

Si procederà anche nel caso di una sola offerta valida.

In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà all'individuazione del soggetto assegnatario mediante sorteggio.

In caso di difformità tra l'offerta indicata in lettere e l'offerta indicata in cifre, prevale l'offerta indicata in lettere, anche se quella in cifre risulti più conveniente per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta migliore ed il cui importo sia coerente con quello posto a base d'asta, previa verifica dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta.

Qualora tale verifica dia esito negativo, l'Amministrazione comunale procederà all'esclusione dell'operatore economico, all'incameramento del deposito cauzionale con facoltà di procedere all'assegnazione nei confronti del soggetto collocatosi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva, con le conseguenze di legge.

L'aggiudicazione non equivale a nessun effetto alla stipula del contratto di locazione (R.D. 23/05/1924 n. 827).

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine di 60 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione da parte dell'Amministrazione comunale, e, comunque entro la data che sarà



comunicata dal Responsabile del Procedimento al vincitore dell'Asta. In caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'Amministrazione comunale procederà a revocare l'aggiudicazione con facoltà di interpellare il successivo in graduatoria, fatta salva l'azione di risarcimento per il maggior danno subito dall'Amministrazione ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi.

Per quanto non previsto dalle norme sopraindicate, ai fini dell'espletamento della gara avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento approvato con R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.

Ai sensi del D.Lgs 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento UE n. 679/2016 (General Data Protection Regulation), 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.

Per informazioni telefonare al Servizio Gestione Amministrativa Patrimonio (0736.298542 – 538 – 514) nei giorni da lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 13.00.

La documentazione inerente la procedura di gara - modelli A e B, schema di contratto di locazione e planimetrie - è disponibile presso il Servizio Patrimonio (orari: lunedì e mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 - martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 17,30 previo appuntamento telefonico).

Per prendere visione del bene oggetto di locazione sarà disponibile, previo appuntamento telefonico, un responsabile tecnico del Servizio Tecnico del Patrimonio al seguente numero telefonico: cell. 320/4395404 o a quelli del Servizio Patrimonio sopra evidenziati.

Il bando ed i relativi allegati sono visibili sul sito del Comune di Ascoli Piceno [www.comune.ap.it](http://www.comune.ap.it) nella sezione "Bandi e Avvisi".

Ascoli Piceno, 10/06/2025

Il Dirigente

Arch. Ugo Galanti