



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente
Servizio Patrimonio

Prot. n. 52687

lì, 01 ottobre 2014

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETÀ
COMUNALE SITI IN VIA DEL TRIVIO N. 27 E N. 29.**

SI RENDE NOTO

Che il giorno **06/11/2014** inizio alle ore **9.00** presso la Civica Residenza sita in via Giusti n. 5, davanti alla Commissione di gara, avrà luogo una nuova asta pubblica per la locazione dei seguenti locali da adibirsi a:

- **attività commerciale (sia per quanto concerne il settore alimentare che il non alimentare);**
- **attività artigianali (servizi alla persona – settore dell'alimentazione – settore non alimentare):**

- **Locale 1** ubicato in Via del Trivio n. 27 – distinto al N.C.E.U. al foglio 169 p.lla 456 subalterno 13 per una superficie totale netta di mq. 50, di cui circa mq. 30 di negozio, mq. 5 di wc e mq. 15 di magazzino.

BASE D'ASTA: canone mensile di €. 600,00 oltre IVA (22%) da scomputare alle spese sostenute per il restauro dei locali stessi da parte dell'aggiudicatario a partire dal quinto mese dalla data del verbale di consegna dell'immobile. Pertanto il canone mensile offerto in sede d'asta, per i primi quattro mesi, non sarà dovuto.

- **Locale 2** ubicato in Via del Trivio n. 29 – distinto al N.C.E.U. al foglio 169 p.lla 456 subalterno 14 per una superficie totale netta di mq. 70, di cui circa mq. 65 di negozio e mq. 5 di wc. con area esterna di circa 56 mq. all'interno del parcheggio/giardino del Palazzo Pacifici.

BASE D'ASTA: canone mensile di €. 1.000,00 oltre IVA (22%) da scomputare alle spese sostenute per il restauro dei locali stessi da parte dell'aggiudicatario a partire dal quinto mese dalla data del verbale di consegna dell'immobile. Pertanto il canone mensile offerto in sede d'asta, per i quattro mesi, non sarà dovuto.

Relativamente al locale n.2, la delibera di Giunta Comunale n. 238 del 23/10/2013 e successiva determinazione dirigenziale n.289 del 18/02/2014 non escludono l'**ulteriore destinazione** di "**pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande**"; tuttavia tale eventuale destinazione presupporrebbe una modifica del progetto per la realizzazione di un secondo bagno, operazione che dovrebbe essere valutata ed autorizzata sia dall'Ufficio Patrimonio che dalla Sovrintendenza (con oneri a totale carico dell'aggiudicatario senza possibilità di scomputo dal canone di affitto).

I locali sono ubicati al piano terra dell'immobile denominato "Palazzo Pacifici" di interesse storico architettonico e quindi soggetto alle prescrizioni di legge ai sensi dell'art. 10 comma 5 del D.L. 22/1/2004 n. 42 e ss.mm.ii..

La locazione ha la durata di anni 6 + 6 a decorrere dalla stipula del contratto di locazione ed è soggetta alle norme vigenti ed alle condizioni di cui allo schema di contratto in visione sul sito della stazione appaltante www.comuneap.gov.it nella sezione "Bandi e avvisi", unitamente al presente Avviso d'asta e relativi allegati.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente

Servizio Patrimonio

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Possono partecipare alla presente asta gli operatori economici anche raggruppati che non si trovano in una delle seguenti condizioni:

- 1) interdizione, inabilitazione o comunque situazioni di incapacità a contrattare;
- 2) sanzioni che comportino il divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art. 38 D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.);

Ulteriore condizione per la partecipazione alla gara è la disponibilità ad effettuare i lavori di restauro dei locali, così come previsti nei progetti esecutivi allegati al presente avviso, che prevedono l'esecuzione di lavori essenziali per la destinazione a negozi, con spese a carico dell'aggiudicatario da scomputarsi dal canone di locazione a partire dal quinto mese dalla data del verbale di consegna dell'immobile. Si precisa che nei progetti predisposti dall'Amministrazione è stata prevista la realizzazione di impianto di riscaldamento elettrico a pavimento senza la fornitura di gas metano. Inoltre non è stata prevista la realizzazione dell'impianto elettrico interno che verrà effettuato a spese dell'aggiudicatario (senza scomputo) con l'obbligo di predisporlo a vista e non sotto traccia.

Si puntualizza pertanto ulteriormente che in caso di varianti al progetto esecutivo, con la messa in opera di ulteriori o diversi lavori o di costi di realizzazione degli interventi superiori ai ribassi offerti in sede di gara, purché l'aggiudicatario verifichi la fattibilità materiale dei lavori stessi, non verrà comunque riconosciuto dal Comune alcun aggiuntivo scomputo sul canone di locazione dovuto e l'aggiudicatario è comunque tenuto a richiedere le dovute autorizzazioni di legge per le eventuali diverse opere da apportare, agli organi competenti, previo parere dell'Ufficio Patrimonio.

GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA

L'impresa concorrente dovrà presentare 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 seconda 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;



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente
Servizio Patrimonio

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicataria ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dello stesso.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro trenta 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.

Per ogni singolo locale 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 LOCALE N° (inserire 1 o 2) UBICATO IN VIA DEL TRIVIO (inserire "n. 27" o "29") DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI 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 **05/11/2014** (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.

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

- **domanda di partecipazione in bollo** (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:

- dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante della società;



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente

Servizio Patrimonio

- 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 i locali e ritirato, presso il servizio Patrimonio in via Giusti n.5, copia delle planimetrie e progetto esecutivo dei locali stessi da acquisire in locazione e di ritenerli idonei all'attività commerciale in sede fissa (deve essere indicata la tipologia di attività da condurre) con cognizione dei lavori da realizzare secondo quanto previsto nel progetto esecutivo, che prevede l'esecuzione di lavori essenziali per la destinazione a negozio, con spese a carico dell'aggiudicatario da scomputarsi dal canone di locazione; con cognizione che nel progetto predisposto dall'Amministrazione è stata prevista la realizzazione di impianto di riscaldamento elettrico a pavimento senza la fornitura di gas metano; con cognizione che la realizzazione dell'impianto elettrico interno verrà effettuato a spese dell'aggiudicatario (senza scomputo) con l'obbligo di predisporlo a vista e non sotto traccia; con cognizione che in caso di varianti al progetto esecutivo, con la messa in opera di ulteriori o diversi lavori o di costi di realizzazione degli interventi superiori ai ribassi offerti in sede di gara, l'aggiudicatario verificherà la fattibilità materiale dei lavori stessi, con la consapevolezza che non verrà comunque riconosciuto dal Comune alcun aggiuntivo scomputo sul canone di locazione dovuto e con l'obbligo per l'aggiudicatario di richiedere le dovute autorizzazioni di legge, per le eventuali diverse opere da apportare, agli organi competenti, previo parere dell'Ufficio 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. 30 dalla comunicazione di aggiudicazione;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs 196/2003, 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;
- di essere informato che l'eventuale attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande presuppone una modifica del progetto per la realizzazione di un secondo bagno, operazione che dovrebbe essere valutata ed autorizzata sia dall'Ufficio Patrimonio che dalla Sovrintendenza (con oneri a totale carico dell'aggiudicatario senza possibilità di scomputo dal canone di affitto);



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente
Servizio Patrimonio

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.**

Nella busta 2 "Offerta economica", l'Impresa partecipante dovrà inserire:

La propria Offerta redatta su carta semplice (utilizzando il modello B – offerta economica ovvero in conformità ad esso).

L'offerta (inserire se riferita al locale 1 o al locale 2) dovrà indicare in cifre ed in lettere:

- l'importo unitario offerto in rialzo sull'importo posto a base d'asta inerente il canone mensile di locazione pari a:

- €. 600,00 mensili oltre IVA (22%) per il locale sito in via del Trivio n. 27 (locale 1);
- €. 1.000,00 mensili oltre IVA (22%) per il locale sito in via del Trivio n. 29 (locale 2).

- l'importo offerto in ribasso sull'importo posto a base d'asta inerente i lavori di realizzazione del progetto esecutivo pari a:

- €. 28.000,00 oltre IVA (10%) per il locale sito in via del Trivio n. 27 (locale 1);
- €. 48.000,00 oltre IVA (10%) per il locale sito in via del Trivio n. 29 (locale 2).

Si evidenzia ai fini contabili che lo scomputo dei costi sostenuti dall'aggiudicatario sui canoni di locazione verrà effettuato sugli importi imponibili (ovvero al netto di IVA).

Pertanto l'offerta si comporrà di due offerte economiche denominate offerta a) e offerta b).

Il punteggio massimo previsto per l'offerta economica (punti 100), verrà attribuito con le modalità previste nei seguenti due prospetti riportanti, per ognuna delle due offerte economiche da presentare (offerta "a" e offerta "b"), l'oggetto dell'offerta, i rispettivi punti da assegnare e la formula che verrà applicata dalla Commissione di Gara per il calcolo del coefficiente ($V_{(a)i}$). Ognuno dei coefficienti (variabili tra zero e uno) moltiplicati per i punteggi previsti da attribuire alle rispettive offerte economiche, determineranno i punteggi parziali (punteggio relativo all'offerta "a" e punteggio relativo all'offerta "b") **la cui sommatoria individuerà il punteggio complessivo raggiunto da ogni concorrente.**

Oggetto dell'offerta	Punti da assegnare	Formula applicata
a) Corrispettivo mensile in euro per il locale 1 o 2	Pt. 70	$V_{(a)i} = R_a/R_{amax}$

$V_{(a)i}$ = coefficiente di valutazione dell'offerta, variabile tra zero e uno.

R_a = valore offerto in euro dal concorrente per canone mensile.

R_{amax} = maggior valore in euro offerto a titolo di canone mensile (massimo rialzo offerto).

Oggetto dell'offerta	Punti da assegnare	Formula applicata
b) Corrispettivo in euro per offerta a ribasso inerente i	Pt. 30	$V_{(b)i} = R_{bmin}/R_b$



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente
Servizio Patrimonio

	lavori di realizzazione del progetto esecutivo		
--	---	--	--

$V_{(b)i}$ = coefficiente di valutazione dell'offerta, variabile tra zero e uno.

R_b = valore offerto in euro dal concorrente a titolo di ribasso sul costo dei lavori di realizzazione del progetto esecutivo.

R_{bmin} = minor valore in euro offerto a titolo di ribasso sul costo dei lavori di realizzazione del progetto esecutivo.

Si precisa che:

- 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.
- Non sono ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base (pertanto sono ammissibili solo le offerte contenenti un rialzo sul canone mensile e che prevedono un ribasso sull'importo previsto per la realizzazione del progetto esecutivo), condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.
- Non è consentito al medesimo operatore economico di presentare più offerte per il medesimo locale, nemmeno a diverso titolo.
- È onere di ciascuna concorrente rendere dichiarazioni chiare e dettagliate. Qualora vengano rese informazioni palesemente ambigue o dal contenuto non sufficientemente chiaro, la Commissione non procederà alla valutazione finalizzata all'assegnazione dello specifico punteggio previsto;
- La Commissione, direttamente o anche avvalendosi di competenti organi esterni – oltre a richiedere alle concorrenti dimostrazione documentale delle dichiarazioni rese - provvederà al controllo della veridicità delle informazioni prodotte da tutte le imprese concorrenti;
- Tutte le condizioni economiche offerte e, come tali, oggetto di valutazione e di assegnazione del punteggio diverranno specifici obblighi contrattuali che impegneranno l'impresa aggiudicataria 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 **06/11/2014** alle ore **9.00** presso la sede del Servizio Gestione Amministrativa e Finanziaria del Patrimonio di via Giusti n. 5 in seduta pubblica procederà, per ciascun locale oggetto di locazione, iniziando dalle offerte pervenute relative al locale n. 1, 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.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente

Servizio Patrimonio

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 la migliore offerta rispetto agli importi offerti posti a base d'asta;
- d) ad aggiudicare provvisoriamente la gara all'operatore economico che abbia presentato l'offerta migliore rispetto agli importi posti a base d'asta.

All'aggiudicazione si farà luogo anche nel caso di una sola offerta valida per ciascuno locale.

In caso di presentazione di offerte uguali, per ciascuno locale, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva sarà fatta a favore dell'operatore economico che, per ciascuno locale, abbia presentato l'offerta migliore ed i cui importi siano coerenti con quelli posti 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'aggiudicazione provvisoria nei confronti della ditta collocatasi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva, con le conseguenze di legge.

L'aggiudicazione definitiva resta altresì subordinata alla valutazione della tipologia di attività che il concorrente dichiara di svolgere verificando la compatibilità della stessa con la peculiarità ed il decoro della strada ove i locali sono ubicati e con il contesto sociale di riferimento. Nell'ipotesi di valutazione negativa, l'Amministrazione comunale procederà all'esclusione dell'operatore economico con facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria nei confronti della ditta collocatasi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva con le conseguenze di legge. In tale ipotesi non si procederà all'incameramento del deposito cauzionale.

Non si procederà, altresì, all'incameramento del deposito cauzionale nell'ulteriore particolare ipotesi in cui il concorrente partecipi all'asta per entrambi i locali (in quanto entrambi funzionali all'attività che si intende condurre) e ne risulti aggiudicatario soltanto di uno con conseguente successiva rinuncia per impossibilità ad espletare l'attività desiderata.

L'aggiudicazione definitiva 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 30 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione da parte dell'Amministrazione comunale. 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", i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente gara e per l'eventuale



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

Settore Patrimonio e
Ambiente
Servizio Patrimonio

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 Patrimonio (0736.298508 - 549 - 516 - 505) 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, planimetrie e progetto esecutivo - è disponibile presso l'Ufficio Patrimonio (orari: lunedì e mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 - martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 17,30.)

Per prendere visione del bene oggetto di locazione sarà disponibile, previo appuntamento telefonico, un responsabile tecnico del Servizio Gestione Amministrativa e Finanziaria 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.comuneap.gov.it nella sezione "Bandi e Avvisi".

F.to Il Dirigente
(Dr. Paolo Ciccarelli)