



COMUNE DI TAORMINA
(PROVINCIA DI MESSINA)

AREA MANUTENTIVA PROGETTUALE OPERE PUBBLICHE
PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO IN TAORMINA, VIA CORSO UMBERTO, N. 213/A, PIANO TERRA, SOTTO I PORTICI DELLA SEDE MUNICIPALE "PALAZZO DEI GIURATI".

LOTTO N. 1. CIG: 61737091D6.

IL RESPONSABILE AREA LL.PP. PATRIMONIO

In esecuzione della determina n. 60 del 24/03/2015,

RENDE NOTO

che il giorno **11/05/2015**, alle ore 10,00,

presso la Sede Municipale del Comune di Taormina, Corso Umberto, 217, Ufficio Patrimonio, avrà luogo l'esperimento della procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale, ubicato in Via Corso Umberto, n. 213/A, piano terra, sotto i portici della Sede Municipale, destinato ad attività commerciale.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'art.55 del D.Lgs. n. 163/2006 con offerta segreta, il cui prezzo sia più economicamente vantaggioso rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ed in presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore dodici del giorno **04/05/2015** al seguente indirizzo:

COMUNE DI TAORMINA
UFFICIO PROTOCOLLO
CORSO UMBERTO, 217

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - RELAZIONE TECNICA:

L'unità immobiliare in oggetto, è ubicata in Taormina, Via Corso Umberto, n. 213/a, a piano terra, sotto i Portici della Sede Municipale - Palazzo dei Giurati, in pieno centro storico, nella via principale della città, ossia nel Corso Umberto, isola pedonale a traffico veicolare limitato prospiciente il Duomo Basilica Cattedrale S. Nicolò di Bari, la Piazza delle "Quattro Fontane".

La zona è caratterizzata da un'alta concentrazione di attività commerciali, turistico ricettive ed attività di servizi terziari. All'unità immobiliare di che trattasi, si accede direttamente dal Corso Umberto attraverso un'ampia apertura e confina con terrapieno di proprietà del Comune di Taormina, con scalinata di Vico Venezia e con altra unità immobiliare di proprietà del Comune (porzione ex ufficio commercio).

Allo stato attuale, l'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Messina al catasto fabbricati al foglio 16 particella 222, categoria B 4, in corso di rettifica a categoria C 1, per una superficie lorda di mq. 59,25, oltre la pertinenza esterna per una superficie lorda pari a mq.20,20, come identificato dall'allegato elaborato grafico.

L'edificio, sia nelle finiture, che nelle strutture portanti principali e secondarie, si presenta in ottimo stato di conservazione mentre nell'interno si rilevano segni di degrado e di umidità.

L'intero immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ricade in zona A 2 Centro storico, per lo stesso edificio è apposto *vincolo monumentale e paesaggistico*.

IMPORTO ANNUO A BASE D'ASTA:

Il canone annuo a base d'asta è di **Euro 61.890,00, oltre IVA.**

Sono poste a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni sei ed inizierà a decorrere, per ogni effetto di legge dalla data di stipula del contratto e si rinnoverà tacitamente, per ulteriori sei anni, esclusivamente nelle seguenti circostanze:

- a) in mancanza di disdetta dalla parte conduttrice da effettuarsi con raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto;
- b) in mancanza di motivate ragioni di pubblico interesse da comunicare a parte conduttrice entro dodici mesi.

Salvo quanto previsto alle lettere a) e b), alla scadenza del contratto, parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose e nessun diritto di prelazione potrà vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.

CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rata mensile anticipata entro i primi dieci giorni del mese di riferimento mediante bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale, CODICE IBAN: IT 72U 08713 82591 00000 00801 09 o a mezzo c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

SUB LOCAZIONE

E' fatto divieto al conduttore di sub locare o comunque cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte l'immobile locato senza l'autorizzazione del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione del sub affitto dei locali avranno esclusivamente valore di tolleranza privo di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il locale sarà concesso in locazione a "corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi e gli oneri finanziari relative alle richieste per l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, compresa agibilità e conformità impianti, eventualmente occorrenti, per gli usi consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Gli interventi di manutenzione, di adeguamento e tutto quanto necessario a rendere l'immobile idoneo, sia sotto il profilo strutturale che igienico sanitario per l'attività che si intende intraprendere, dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatario e rimarranno per patto a beneficio della parte locatrice, senza alcun diritto di scomputo sul canone di affitto stabilito, in quanto di detta circostanza si è tenuto conto nella perizia di determinazione del canone.

Non potranno essere in ogni caso attuati interventi ed attività incompatibili con il carattere storico, artistico ed ambientale dei luoghi. La progettazione degli interventi dovrà essere approvata dal locatore, nonché dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sul territorio.

Tutti gli adempimenti, la documentazione, le certificazioni, i pareri e le autorizzazioni necessarie per il tipo di attività da instaurarsi, dovranno essere espletati, redatti e/o acquisiti a cura e spese del locatario.

Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna. L'aggiudicatario non potrà formulare alcuna eccezione o riserva.

DESTINAZIONE

La destinazione consentita è la seguente: Attività commerciale.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del locale, deve intestare a proprio nome, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese *tasse e tributi comunali* le cui spese rimangono a carico del conduttore medesimo.

VISITA LOCALI

Il locatore ha facoltà di accedere nel locale, previo avviso, durante la locazione ed anche durante la esecuzione dei lavori.

RICONSEGNA LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore, consegnerà al locatore il locale in buono stato locativo sotto pena di risarcimento di danni.

MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il conduttore, si obbliga altresì, a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza ed al decoro dell'edificio, nè esporre cartelli o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose e pulito in ogni sua parte.

GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula dello stesso, *fideiussione assicurativa del complessivo importo, pari a tre mensilità del canone di locazione*, valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Detta fideiussione, verrà restituita al termine della locazione sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni contrattuali assunte.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara le persone fisiche e giuridiche, nonché le società, purchè in possesso, alla data di scadenza della domanda, dei requisiti richiesti dal presente bando nonché dalle vigenti norme legislative in materia.

La scelta del contraente avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Il contratto sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, il cui prezzo sia migliore di quello fissato nell'avviso d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o pari all'importo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità, si procederà al sorteggio delle offerte uguali da eseguirsi in sede di gara.

REQUISITI, MODALITA' E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara, gli interessati, sia persona fisica, giuridica o società, in possesso alla data di presentazione della domanda dei requisiti di legge, dovranno, **a pena di esclusione**, far pervenire al Comune di Taormina, Ufficio protocollo, Via C.so Umberto n. 217, entro le ore 12,00 del giorno 04/05/2015, **un plico sigillato** contenente l'offerta e la documentazione richiesta dal presente avviso.

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

E' altresì facoltà dei concorrenti effettuare la consegna a mano entro il suddetto termine perentorio, all'Ufficio Protocollo del Comune di Taormina. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Oltre il termine stabilito, non sarà ritenuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o integrativa di un'offerta precedente. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del ricevimento all'Ufficio Protocollo.

Il plico, **pena l'esclusione dalla gara, deve essere chiuso, non trasparente, controfirmato sui lembi di chiusura, idoneamente sigillato**. Deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura:

BANDO PUBBLICO DEL GIORNO 11/05/2015, ORE 10,00,

“CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL LOCALE COMUNALE SITO IN TAORMINA, VIA CORSO UMBERTO, N. 213/A” LOTTO N. 1. “NON APRIRE”.

Il plico deve contenere all'interno, **a pena di esclusione**, **due buste a loro volta sigillate controfirmate sui lembi di chiusura**, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE”

“BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA”

Nella **“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE”**, deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

A. (Modello 1) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE alla gara e dichiarazione unica, redatta in carta semplice, utilizzando preferibilmente l'allegato **“modello 1”**, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi codice fiscale e / o partita IVA, debitamente sottoscritta dall'interessato o dal legale rappresentante in caso di società, persona giuridica, nonché, dichiarazione resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, con la quale:

Nel caso di persona fisica:

1. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art .38 del D.Lgs. n.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. dichiara di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con la Pubblica Amministrazione;
5. dichiara di non versare in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relativa ad altri immobili comunali e di essere in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Taormina;
6. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
7. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. N.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.

Nel caso di Società o comunque di persona giuridica:

1. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art .38 del D.Lgs. n.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. dichiara che la società o la persona giuridica non è incorsa nel divieto di concludere

- contratti con la Pubblica Amministrazione;
5. dichiara che la società o la persona giuridica non versa in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relativa ad altri immobili comunali e di essere in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Taormina;
 6. dichiara che la società o la persona giuridica è iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, con indicazione: della specifica attività di impresa, del numero e della data d'iscrizione, della durata e / o della data di fine attività, della forma giuridica, del nominativo dei direttori tecnici; degli organi di amministrazione, delle persone che li compongono, dei poteri loro conferiti. In particolare, per le società in nome collettivo dovranno risultare i nominativi di tutti i soci; per le società in accomandita semplice i nominativi di tutti i soci accomandatari; per le altre società tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza.
La dichiarazione di cui al precedente punto 3), (*dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art.38 del D.Lgs. N.163 del 12/04/2006 e successive modifiche ed integrazioni etc.*), dovrà essere resa, **a pena di esclusione**, anche per il: direttore tecnico, titolare se trattasi di ditta individuale, tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se trattasi di società di capitali, cooperative e loro consorzi, consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili, tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo, soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice, coloro che rappresentano stabilmente la ditta nel territorio dello Stato se trattasi di società di cui all'art.2506 del codice civile.
 7. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. N.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.

**A 1. - FOTOCOPIA DI UN VALIDO DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO;
- CAUZIONE PROVVISORIA DI EURO 6.190,00 PARI AL 10% DEL CANONE ANNUO A BASE D'ASTA.**

Tale cauzione potrà essere prestata mediante:

- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Nella "**BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**", deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

B. (Modello 2) OFFERTA ECONOMICA, resa **in carta legale**, sottoscritta dall'interessato o dal legale rappresentante in caso di società, persona giuridica, redatta utilizzando preferibilmente l'allegato "**modello 2**", contenente:

l'indicazione del prezzo del canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, in aumento, rispetto a quello posto a base d'asta.

MODALITA' E PROCEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE

Il soggetto deputato all'espletamento della gara, il giorno fissato, in seduta pubblica:

- procede all'apertura del plico pervenuto entro il termine previsto nonché all'apertura della "**BUSTA A – DOCUMENTAZIONE**", verificando la regolarità della documentazione prodotta e le condizioni di ammissibilità richieste;
- per i concorrenti ammessi, nella stessa seduta o in sedute successive, procede all'apertura della "**BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**", leggendo ad alta voce il prezzo complessivo offerto da ciascun concorrente.

Della data di convocazione di un'eventuale seduta pubblica successiva alla prima, sarà data comunicazione in occasione della medesima prima seduta pubblica mediante avviso da pubblicarsi sul sito internet istituzionale dell'Ente.

L'aggiudicazione provvisoria in sede di gara, diventerà definitiva a seguito di provvedimento del Responsabile del Procedimento, previa verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- Non saranno prese in considerazione eventuali richieste di concessione in locazione del locale in parola già pervenute. Gli interessati dovranno pertanto presentare la propria offerta secondo le modalità descritte nel presente bando.
- L'immobile, oggetto del presente bando, potrà essere preventivamente visionato dagli interessati negli orari di apertura al pubblico degli uffici, previo appuntamento telefonico con il responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tel.0942 610233;
- La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara;
- Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.
- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- La Commissione aggiudicatrice, si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione quand'anche vi fossero offerte valide, di non far luogo alla gara o di prorogarne i termini senza che i partecipanti possano accampare diritti di sorta.
- Nel caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara;
- E' fatto inoltre divieto al conduttore di destinare l'immobile stesso ad usi diversi da quelli consentiti.
- L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.
- *L'Amministrazione Comunale, si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione dei locali ai partecipanti che versino in situazione di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili comunali, o che non siano in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Taormina.*
- La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, si procederà all'incameramento della stessa, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.
- La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipulazione del contratto di locazione.
- I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal conduttore, anche se autorizzati dal Comune, al termine del rapporto rimarranno di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt.1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile. Al locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione dell'immobile locato nello stato di fatto in cui viene concesso ivi compresi migliorie e addizioni.

- *L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione qualora l'assuntore non adempia agli obblighi contrattuali o per comprovate esigenze di interesse pubblico.*
- Per quanto non previsto nel presente bando si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti nonché ad usi e consuetudini locali in materia di locazione.
- Il responsabile del procedimento procederà a verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. n.445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impreviudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n.445/2000;
- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n.196/2003, si informa, che i dati personali verranno acquisiti dall'Amministrazione appaltante e trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla procedura concorsuale, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legge.
- Del presente avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio – on line e sul sito internet istituzionale del Comune di Taormina al link “Bandi gara”.
- Copia del presente avviso, dello schema di contratto, della planimetria del locale e di tutta la documentazione inerente la procedura, sono in pubblica visione presso l'Ufficio Patrimonio, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza (D.Lgs. 196/2003).

Il titolare del trattamento è il **COMUNE DI TAORMINA**.

Per qualsiasi chiarimento gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio.

Responsabile Ufficio Patrimonio: Rag. Cettina Bucalo tel.0942/610233.

IL RESP. AL PATRIMONIO

F.to (Rag. Cettina Bucalo)

IL RESP. AREA LL.PP. PATRIMONIO

F.to (Arch. Lucia Calandrucchio)