



**AVVISO DI ASTA PUBBLICA AD UNICO INCANTO PER LA
CONCESSIONE IN USO DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE
SOTTOSTANTI IL PALAZZO MUNICIPALE**

SI RENDE NOTO

Che in esecuzione delle delibere di Giunta comunale n. 386/2013 118/2014 e della determinazione dirigenziale n. 364 del 17/04/2014 è indetta una pubblica asta ad unico incanto per la concessione in uso dei locali di seguito individuati, con le procedure descritte nel presente avviso.

Per partecipare all'asta pubblica, i concorrenti **devono far pervenire** un'offerta al Comune di Macerata, Servizi Tecnici, Ufficio Patrimonio e Segreteria Amministrativa, Viale Trieste 24 – 62100 Macerata, non più tardi delle **ore 12,00** del giorno **05.06.2014** (a tal fine fa unicamente fede il timbro d'arrivo apposto dall'ufficio Protocollo).

L'asta si terrà presso il Servizio Servizi Tecnici – in Viale Trieste 24, terzo piano, ex Caserma Papalina, avanti alla Commissione di gara appositamente costituita, con la seguente cadenza in relazione al tipo di procedura cui si partecipa:

- il giorno **06.06.2014** con inizio alle **ore 10,00**, per il LOTTO 1);
- il giorno **06.06.2014** con inizio alle ore **11,00**, per il LOTTO 2).
- il giorno **06.06.2014** con inizio alle ore **12,00**, per il LOTTO 3).

DESCRIZIONE DEI LOCALI E DISTINZIONE IN LOTTI

I locali offerti in concessione, di seguito individuati, possono avere destinazione ad attività commerciale o artigianale, fatte salve comunque **le autorizzazioni necessarie che saranno a cura ed onere dei concessionari; è inoltre onere del concessionario la realizzazione all'interno dei locali offerti di un bagno con previsione di scomputo dell'importo dal canone di concessione annuale per l'ammontare massimo sotto riportato.**

I locali sono inseriti in un immobile dichiarato di interesse culturale, quindi assegnabili a terzi mediante concessione-contratto e soggetti alle disposizioni di tutela di cui al Codice dei Beni Culturali, D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii..

Tutti i lavori da eseguirsi nei locali sono comunque soggetti a previa autorizzazione della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Regione Marche e del Comune proprietario.

LOTTO 1 - concessione in uso dei locali da accorpate di via De Vico, 4, via Gramsci, 4 e 6

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA = € 10.017,00

I locali offerti in concessione sono:

a) LOCALE VIA GRAMSCI, 4

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al foglio 67, dalla particella 282, subalterno 12. È composto da un locale al piano terra della superficie lorda di circa mq 25,98 con accesso diretto alla via pubblica; è privo di servizi igienici e di impianti tecnologici.

b) LOCALE VIA GRAMSCI, 6

servizi tecnici

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al foglio 67, dalla particella 282, subalterno 13. È composto da un locale al piano terra della superficie lorda di circa mq 18,00 con accesso diretto alla via pubblica; è privo di servizi igienici e di impianti tecnologici.

e) LOCALE VIA DE VICO, 4

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al foglio 67, dalla particella 282, subalterno 14. È composto da un locale al piano terra, con annesso ripostiglio, avente accesso diretto alla via pubblica. La superficie lorda è di circa mq 12,41 (di cui mq 8,97 riferita al locale principale e mq 2,31 riferita al ripostiglio-sottoscala); è privo di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' richiesta la presentazione di **un'offerta congiunta e cumulativa per i tre locali sopra descritti** in quanto suscettibili di accorpamento mediante realizzazione di una porta sulla muratura portante, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Ufficio Patrimonio dei Servizi Tecnici comunali, fatta salva in ogni caso la specifica autorizzazione della Direzione Regionale per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche (ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), il tutto a cura e spese dei futuri assegnatari, ai quali i locali medesimi verranno, quindi, consegnati nell'attuale stato di fatto e di diritto.

Il Comune concedente, per il solo Lotto 1, ammette espressamente, previa apposita introduzione di specifica clausola contrattuale, la possibilità di temporanea sospensione del pagamento del canone per un massimo di 4 mesi (immettendo comunque l'aggiudicatario definitivo nel possesso del bene fin da subito) per consentire l'espletamento della pratica presso la suddetta Direzione Regionale (progettazione e rilascio autorizzazione) e per l'esecuzione dei lavori di accorpamento dei locali, per un importo massimo previsto di € 16.859,79 (di cui 3.000,00 per la realizzazione del bagno) da scomputarsi dal canone di concessione e previa verifica dell'esecuzione dei medesimi lavori da parte del Comune. Non saranno riconosciuti ulteriori periodi di sospensione. Eventuali ritardi sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancata presentazione di offerte o di offerte valide, si rappresenta fin d'ora che sarà esperita una successiva procedura di gara avente ad oggetto i medesimi locali distinti in lotti singoli.

LOTTO 2 - concessione in uso del locale di via Gramsci, 2

CANONE ANNUO a base d'asta = € 5.123,52.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al foglio 67, dalla particella 282 subalterno 11. Il locale ha una superficie lorda di mq 23,72 con accesso diretto alla via pubblica; è privo di servizi igienici (ad esclusione di un piccolo lavabo) e di impianti tecnologici.

E' espressamente fatto obbligo al concessionario di realizzare un bagno all'interno del locale con previsione di scomputo dell'onere economico relativo dal canone di concessione annuale per l'importo massimo di € 3.000,00.

LOTTO 3 - concessione in uso del locale di Piazza della Libertà, 1 e 2

CANONE ANNUO a base d'asta = € 12.058,20.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata al foglio 67, dalla particella 282 subalterni 1 e 2. Il locale ha una superficie lorda di mq 140 circa con accesso sulla pubblica via; è costituito da un piano interrato di mq. 47,00, utilizzato come deposito, da un piano terra di mq. 63, utilizzato come negozio e da un piano primo, utilizzato come deposito, di mq. 30. Il piano terra è collegato al piano interrato da una scala in muratura, al piano primo da una scala a chiocciola in ghisa, è privo di servizi igienici e di impianti tecnologici.

servizi tecnici

E' espressamente fatto obbligo al concessionario di realizzare un bagno all'interno del locale con previsione di scomputo dell'onere economico relativo dal canone di concessione annuale per l'importo massimo di € 3.000,00.

Le informazioni prescritte in tema di certificazione energetica dall' art. 6 comma 8 della Legge n. 90 del 03/08/2013 di conversione del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 sono: Classe Energetica F; indici di prestazione energetica dell'involucro: **(Epe, invol) 16,88 Kwh/mq anno; (Epi, invol) 23,07 Kwh/mq anno.**

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Possono partecipare alla presente asta i privati, gli operatori economici, anche raggruppati, che non si trovino 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 P.A.;
- 3) ulteriori condizioni riportate nell'apposito modello di domanda.

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 domanda per uno dei lotti sopra descritti devono prendere visione dei medesimi; a tale riguardo, infatti, si precisa che in ogni modello di "Dichiarazione di partecipazione", è inserita la seguente dichiarazione: *"di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dei locali e di averlo visionato e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova impegnandosi, a propria cura e spese, a realizzare a norma gli impianti tecnologici necessari, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente"*.

Non saranno corrisposte provvigioni di intermediazione immobiliare.

PROCEDURE DI GARA

L'individuazione dei contraenti ha luogo a seguito dell'apertura dei plichi pervenuti entro il termine utile indicato con l'osservanza dei principi generali stabiliti nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato R.D. 23/5/1924 n. 827 e ss.mm.ii., nonché della normativa applicabile in materia, anche richiamata nel presente avviso. L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto con riguardo ad ogni lotto.

L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete **in aumento** da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'Amministrazione nel presente avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827/1924.

Per partecipare alle differenti procedure, come sopra individuate, i concorrenti **devono far pervenire** al Comune di Macerata, Servizi Tecnici, Ufficio Patrimonio e Segreteria Amministrativa, Viale Trieste 24 – 62100 Macerata, non più tardi delle **ore 12,00** del giorno **05.06.2014 (a tal fine fa unicamente fede il timbro d'arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo)**, a mano, a mezzo di corriere privato autorizzato o per mezzo dell'Ente Poste Italiane, mediante raccomandata a/r, un PLICO chiuso e sigillato recante **all'esterno l'indicazione del mittente e, a seconda della procedura cui si intende partecipare**, la seguente dicitura:

ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MACERATA - **OFFERTA PER IL LOTTO 1** - LOCALI DA ACCORPARE DI VIA DE VICO 4, VIA GRAMSCI 4 E 6

ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DEL LOCALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MACERATA - **OFFERTA PER IL LOTTO 2** - LOCALE DI VIA GRAMSCI 2

servizi tecnici

ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DEL LOCALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MACERATA" - **OFFERTA PER IL LOTTO 3** - LOCALE DI P.ZZA LIBERTÀ 1 E 2

Nel PLICO devono essere inseriti i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE in carta libera con i contenuti di cui ai modelli di seguito precisati:

LOTTO 1: *Modello A*, specifico per i tre locali "da accorpate" di via De Vico, 4, via Gramsci, 4 e 6,

LOTTO 2: *Modello C*, specifico per il locale di via Gramsci 2,

LOTTO 3: *Modello E*, specifico per il locale di Piazza della Libertà, 1 e 2,

debitamente compilata e sottoscritta, a pena d'esclusione:

- dalla persona fisica offerente;
- dal titolare o dal legale rappresentante del soggetto offerente, allegando la procura in originale o copia autenticata;
- in caso di raggruppamento, da ciascuno dei soggetti raggruppati.

N.B. In caso di offerta proveniente da società, associazioni o organismi collettivi alla dichiarazione di partecipazione occorre allegare il "Modello di autodichiarazione eventuale", debitamente compilato da parte dei soggetti sinteticamente ivi individuati.

b) COPIA DI VALIDO DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL FIRMATARIO, debitamente sottoscritto.

c) ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato al Comune di Macerata a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia della serietà dell'offerta, pari ad € 300,00. Tale somma che sarà restituito in ogni caso dopo l'aggiudicazione definitiva (fatta salva la facoltà di eventuale incameramento), in quanto non costituente anticipo sul canone da corrispondere.

d) OFFERTA ECONOMICA, in busta chiusa (recante all'esterno la dicitura "OFFERTA"), redatta in carta semplice secondo il:

- ***Modello B***, specifico per i tre locali "da accorpate" di via De Vico, 4, via Gramsci, 4 e 6, di cui al LOTTO 1,

- ***Modello D***, specifico per il locale di via Gramsci, 2, di cui al LOTTO 2,

- ***Modello F***, specifico per il locale di Piazza della Libertà, 1 e 2, di cui al LOTTO 3,

contenente:

- l'indicazione in cifre e lettere del canone annuo a corpo 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. Non sono ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.

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 titolare/legale rappresentante, in caso di offerta proveniente da più soggetti raggruppati, da tutti i soggetti.

servizi tecnici

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 per il medesimo lotto, nemmeno a diverso titolo.

La documentazione sopra descritta con le lettere a), b,) c), d), con le modalità ivi specificate, dovrà essere contenuta in apposito PLICO chiuso e sigillato recante espressamente all'esterno l'indicazione del mittente, nonché la dicitura specifica del lotto di interesse come sopra indicato. A tale PLICO non deve essere accluso altro oltre quanto prescritto.

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 05.06.2014**.

Non saranno prese in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine indicato, non rispettosi delle modalità previste nel presente avviso o sui quali non sia stata apposta l'indicazione dell'oggetto dell'asta, oppure l'indirizzo del mittente.

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.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara, nei giorni e nelle ore sopra indicati e qui di seguito, presso la sede dei Servizi Tecnici – Ufficio Patrimonio in Viale Trieste, 24, ex Caserma Papalina, III Piano, in seduta pubblica procederà alla apertura dei plichi pervenuti, 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 quindi:

- a) distintamente, con le cadenze già indicate e qui di seguito, all'apertura delle buste contenenti i documenti indicati:
 - per il LOTTO 1 (locali “da accorpate” di via Ve Vico 4, Via Gramsci 4 e 6) il giorno 06.06.2014, alle ore 10,00,
 - per il LOTTO 2 (locale di Via Gramsci n. 2) il giorno 06.06.2014, alle ore 11,00;
 - per il LOTTO 3 (locale di Via Gramsci n. 2) il giorno 06.06.2014, alle ore 12,00;
- b) ad escludere dalla gara i concorrenti per i quali non risulti il possesso dei requisiti richiesti o siano incomplete la dichiarazione e/o la documentazione prodotta;
- c) successivamente e distintamente, sempre con le cadenze di cui sopra, a seconda del lotto, all'apertura della busta contenente l'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi alla gara;
- d) ad individuare, per ciascun LOTTO, la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base;
- e) ad aggiudicare provvisoriamente la gara al concorrente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo posto a base d'asta relativo a ciascun lotto.

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

In caso di presentazione di offerte uguali per il medesimo lotto, ove gli offerenti siano presenti si potrà “negoziare” l'offerta in aumento direttamente con gli stessi, altrimenti l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva sarà fatta a favore del concorrente che, per ogni singolo lotto, abbia presentato

servizi tecnici

l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore 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 della ditta o del privato 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, l'Amministrazione comunale 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'Amministrazione ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi, ponendo altresì a carico dello stesso tutte le maggiori spese che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere a seguito della mancata stipula.

Le somme di cui agli assegni circolari a garanzia della serietà dell'offerta saranno prontamente restituite.

CONDIZIONI CONTRATTUALI

Gli aggiudicatari dovranno stipulare con il Comune, entro il termine che verrà indicato loro, una concessione-contratto per l'utilizzo del/i locale/i di interesse al canone di aggiudicazione ed alle condizioni, prescrizioni e termini di cui all'allegato schema.

I locali fanno parte dell'immobile denominato "Palazzo Comunale" dichiarato di interesse storico-architettonico, ai sensi dell'*art. 10, comma 1*, del *D. Lgs. 22.01.2004 n. 42* e s.m.i. "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", con Decreto n. 42 del 07.07.2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche – Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche, pertanto sono assegnabili a terzi mediante contratti di concessione in uso e restano sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, con particolare riguardo al Capo III "Protezione e conservazione" e al Capo IV "Circolazione in ambito nazionale".

Per le richieste e le autorizzazioni necessarie, quindi, il concessionario dovrà rivolgersi anche alla citata Direzione Regionale.

La concessione ha la durata di anni NOVE a decorrere dalla consegna dei locali, con facoltà di proroga per un massimo di anni TRE a discrezione dell'Amministrazione che provvederà con specifico atto.

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 € 120.000,00 per i locali del Lotto 1 e di € 50.000,00 per il locale del Lotto 2 e di € 170.000,00 per il locale del Lotto 3.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni previste nell'allegato SCHEMA DI CONTRATTO, dovrà:

- costituire un deposito in favore del Comune di Macerata presso la Tesoreria comunale per un importo pari al canone annuale, da aggiornarsi annualmente e con validità fino al termine del rapporto;
- OPPURE alternativamente consegnare al Comune una polizza fidejussoria "a prima richiesta e senza eccezione", con soggetti abilitati, fino a concorrenza dell'importo complessivo del canone annuale da aggiornarsi annualmente e con validità fino al termine del rapporto.

servizi tecnici

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 che fosse stato eventualmente stipulato.

Per tutte le prescrizioni sostanziali non riportate nel presente avviso si rinvia allo schema di concessione-contratto facente parte della documentazione allegata alla presente procedura.

In caso di mancata presentazione delle assicurazioni o della mancata costituzione del deposito, non si procederà alla stipula del contratto, quindi si 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'Amministrazione ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi, ponendo altresì a carico dello stesso tutte le maggiori spese che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere a seguito della mancata stipula.

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 i principi di cui al regolamento approvato con R.D. 23/5/1924, n. 827 e ss.mm.ii e 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. 163/2006 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.

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

- per concordare la visione dell'immobile, delle relative planimetrie, nonché tutta la documentazione tecnica, tel. 0733/256419-256;
- per notizie concernenti lo svolgimento della gara (tel. 0733/256401-541-232).

Copia del presente avviso d'asta e degli altri documenti di gara (i modelli di domanda di partecipazione e di autodichiarazione eventuale, offerta economica, schema di contratto), sono reperibili sul sito internet www.comune.macerata.it – nella sezione "Avvisi, concorsi e graduatorie", nonché presso gli uffici dei Servizi Tecnici – Ufficio Patrimonio, sito in V.le Trieste 24, ove è possibile prendere visione della ulteriore documentazione relativa ai locali (certificazione energetica, planimetrie, etc...).

Macerata, 07.05.2014

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI

Ing. Tristano Luchetti
(Firma all'originale)