

COMUNE DI ANCONA
DIREZIONE LAVORI, PATRIMONIO, GARE – APPALTI E SPORT

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

Si rende noto che in esecuzione della Determinazione del Dirigente della Direzione Lavori-Patrimonio – Gare e Appalti - Sport n. 1189 del 29/05/2017 si intende procedere alla assegnazione in concessione, del seguente immobile di proprietà comunale, individuato nella sottostante tabella:

IMMOBILE SITO IN ANCONA, VIA TOGLIATTI N. 100	
OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	L'immobile è sito nel quartiere Q3 di Ancona, in via Togliatti n. 100
DESCRIZIONE	L'immobile, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Ancona è attualmente in disuso ed allo stato grezzo. E' stato realizzato a scomputo delle opere di urbanizzazione. La destinazione iniziale era quella di mercato rionale per una superficie complessiva netta di mq 370 circa.
STRUTTURA	La struttura portante è in conglomerato di cemento armato, i solai sono in cemento armato precompresso, la copertura è a terrazzo non praticabile. Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Attualmente l'immobile non ha il certificato di agibilità.
CATASTO	L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 78 particella 1266, cat. F/3 (in corso di costruzione).
NORME URBANISTICHE	Nel Piano Regolatore Generale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT17 "Insediamenti Residenziali Unitari [Q3]" Zona a Tessuto Omogeneo in fase di realizzazione, progettata organicamente sulla base di un disegno unitario, regolata dall'Art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre ricade in Area Progetto Residenziale centro urbano art. 70 (APL) 71 (APC) con identificazione Area di Progetto APL 17. In dettaglio gli usi consentiti sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> a) Abitazioni U1/1 b) Abitazioni collettive U1/2 c) Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici attrezzati U4/16 d) Attrezzature socio sanitarie U4/19 Sono consentiti interventi sull'ambiente codice AM3: Consolidamento e bonifica dei terreni - Le proprietà interessate da movimenti gravitativi (frane) o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade e agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per Legge, come disposto dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I. Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata. Gli interventi di regimazione delle acque, di sistemazioni idrauliche, di conservazione del suolo e qualsiasi intervento che comporti trasformazioni ambientali, devono ottemperare a quanto disposto dal successivo art.72, nonché dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.
PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI	Il concessionario con la stipula del contratto di concessione potrà realizzare, nei modi e termini stabiliti dalla legge, e conformemente agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di miglioramento dell'immobile per l'uso che se ne vuol fare. La concessione avrà una durata di anni 13.

	Al termine della concessione - contratto l'immobile tornerà nella disponibilità del Comune di Ancona e nulla sarà dovuto al concessionario per eventuali opere realizzate sull'immobile. L'immobile è: - ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; - non è dotato del certificato di agibilità; Al termine contrattuale l'immobile dovrà essere restituito con la destinazione funzionale utilizzata efficiente e nel rispetto della normativa vigente.
CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA	€ 2.486,40 (duemilacinquecento/00) annue, oltre IVA se dovuta ai sensi delle norme vigenti. Il canone così calcolato è già ridotto per le condizioni dell'immobile.
DEPOSITO CAUZIONALE	10% € 248,64

- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovare in forma espressa il contratto, previa richiesta scritta del concessionario da inoltrarsi almeno sei mesi prima della scadenza e previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi inclusi il regolare pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori;
 - il canone annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura annua del 100% per la concessione, dovrà essere corrisposto come stabilito contrattualmente e non sarà oggetto di riduzione ex art. 10 del regolamento comunale approvato con atto del Consiglio Comunale n. 113/2011.
 - il deposito cauzionale da corrispondere, pari ad una annualità del canone annuo offerto, dovrà essere costituito secondo le modalità che verranno comunicate espressamente all'aggiudicatario prima della stipula del contratto;
 - al concessionario è consentito recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al proprietario dell'immobile, con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto;
 - è vietata la cessione e la sub concessione, sia totale che parziale del contratto a terzi, anche gratuita del bene. La cessione di azienda dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione proprietaria. E' vietato l'affitto dell'azienda e del ramo d'azienda;
- L'esecuzione di lavori di miglioramento, adeguamento e sistemazione dell'unità immobiliare e degli impianti anche per rendere idoneo il locale all'uso specifico previsto dal contratto sono a carico del concessionario aggiudicatario definitivo e dovranno essere preventivamente provvisti di tutte le autorizzazioni, concessioni, licenze e 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 o di altri enti pubblici. L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini dell'uso convenuto. Tali interventi saranno effettuati a cure e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici comunali, rilascio di tutti i nulla osta necessari, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione, né durante, né al termine del rapporto.
- È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di esigere la rimessione in pristino dell'immobile a spese e cura del concessionario.

Si rimanda al regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare, approvato con D.C.M. n.113/2011 (<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/regolamento-per-la-gestione-del-patrimonio-immobiliare/>) per quanto non disciplinato nel presente bando ed in particolare all'art. 14 (Obblighi generali)

Le spese contrattuali della stipulazione e tutte quelle conseguenti all'atto sono a carico del concessionario.

SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data del 15 giugno 2017 (scadenza

del bando) e **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

L'asta avrà come oggetto l'immobile sopra descritto.

L'asta sarà presieduta dal Dirigente della Direzione Lavori, Patrimonio, Gare - Appalti e Sport e si terrà in seduta pubblica il giorno 16 giugno 2017, alle ore 10.00, presso gli uffici della Direzione suddetta situati a Palazzo degli Anziani in piazza Stracca n. 2 – piano terra – Ancona.

L'asta verrà espletata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73, lettera c), e 76 del R.D. 23/5/1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. Saranno accettate esclusivamente offerte in aumento. In caso di parità di offerte si procederà ai sensi dell'art.77 della norma suddetta.

Il pubblico incanto si terrà per l'unico lotto corrispondente all'unità immobiliare di cui alla scheda del bando d'asta.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta ammissibile dalla Commissione , ai sensi dell'art. 65 punto 10 del R.D. n. 827/24.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'offerta economicamente più elevata, sempre che sia superiore al prezzo a base d'asta.

Non saranno ammessi esperimenti di miglioramento.

L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'emissione del provvedimento favorevole del dirigente competente, una volta verificata con esito positivo la documentazione a comprova dei requisiti dichiarati nell'istanza di ammissione.

La concessione dell' immobile avrà luogo a corpo e non a misura, 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, comprese eventuali prelievi.

I concorrenti dovranno prestare deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, per l'importo riportato, pari al 10% del prezzo a base d'asta dell'unico lotto a gara.

Detta cauzione, che sarà incamerata dall'Amministrazione comunale in caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, deve essere corrisposta a favore del Comune di Ancona con le seguenti modalità:

1) versamento diretto presso la tesoreria comunale Banca Carige spa;

2) bonifico bancario a favore di: Comune di Ancona - Servizio Tesoreria, Banca Carige spa IBAN: IT 10R 06175 026070000 00560590 ;

3) assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Ancona - Servizio Tesoreria;

nella causale deve essere scritto "deposito cauzionale per asta pubblica per concessione immobile del giorno 16 giugno 2017 immobile di Via Togliatti" .

La prestazione di cauzione di importo inferiore a quello richiesto è **causa di esclusione dalla gara.**

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro novanta giorni dalla data di esperimento dell'asta pubblica.

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Ancona – Ufficio Protocollo - Piazza XXIV Maggio, 1 - Ancona, tramite servizio postale ovvero consegnata a mano, entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'asta pubblica, **a pena di esclusione dalla gara**, una busta chiusa e firmata dal mittente sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Istanza di ammissione all'asta pubblica per la concessione di immobile comunale sito ad Ancona in Via Togliatti n. 100, del giorno 16 giugno 2017", indirizzata al Sindaco del Comune di Ancona.

Detta busta dovrà contenere:

1) **ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA** redatta in carta con bollo da € 16,00, secondo lo schema predisposto dalla Direzione Patrimonio Comunale.

2) **RICEVUTA**, in originale, rilasciata dalla Tesoreria Comunale, comprovante l'eseguito deposito

bonifico o l'assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Ancona..

3) OFFERTA inserita in una apposita busta chiusa, a **pena di esclusione dalla gara**, firmata dal partecipante sui lembi di chiusura, contenente un foglio non bollato con il nominativo del partecipante, l'indicazione in cifre ed in lettere della somma offerta, la data e la firma leggibile del partecipante.

4) COPIA FOTOSTATICA di un documento d'identità del partecipante in corso di validità. Copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno nel caso di cittadino extracomunitario. La mancata presentazione della ricevuta determina l'**esclusione dall'asta pubblica**.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione Comunale.

Le offerte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti all'atto del ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito della busta in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo altresì ad **esclusione dall'asta** qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

Non sarà consentito ritirare l'offerta, che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Tutte le spese contrattuali, le tasse ed imposte vigenti al momento della stipulazione dell'atto saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di concessione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con versamento della cauzione definitiva (pari ad una annualità del canone annuo di aggiudicazione), pena la perdita del diritto e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la facoltà di procedere alla stipula anche dopo la scadenza suddetta.

Per quanto non previsto nel presente avviso, valgono le norme di cui al R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni ed il Regolamento dei Contratti del Comune di Ancona approvato con delibera di Consiglio n. 510 del 20/12/1999 e le norme di cui alla Delibera di Giunta n. 405 del 14.06.2000, parzialmente modificata con atto di Giunta Comunale n. 106 del 13/3/2007.

Copia del presente avviso, del regolamento comunale approvato con atto del Consiglio Comunale n. 113/2011 e di tutta la documentazione inerente gli immobili da assegnare in locazione/concessione sono in pubblica visione presso la Direzione Patrimonio del Comune di Ancona, ove possono essere richieste eventuali informazioni (tel.: 071/222.2547 – 2013 - 2523).

La pubblicazione del presente avviso di asta pubblica non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, ad avere alcun diritto a qualsivoglia controprestazione fatta eccezione per la restituzione del deposito cauzionale prestato ai non aggiudicatari.

Del presente avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione integrale sull'Albo Pretorio del Comune di Ancona, sul sito Internet del Comune di Ancona e tramite pubblica affissione di manifesti per un periodo minimo di giorni 16 antecedenti lo svolgimento dell'asta, nonché tramite comunicato stampa su un quotidiano a diffusione locale.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA LA FACOLTA' DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

Ancona 29 maggio 2017

Il Funzionario Amm. Tit P.O.
Dott.ssa Lorenza Tallevi

Il Dirigente
Ing. Ermanno Frontaloni

