

**COMUNE DI ANCONA -  
DIREZIONE  
LAVORI – PATRIMONIO – GARE E APPALTI - SPORT**

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

N. 38/2017

Si rende noto che in esecuzione della Determinazione del Dirigente della Direzione Lavori, Patrimonio, Gare e Appalti, Sport n.1399 del 22/06/2017 si intende procedere alla assegnazione mediante contratto di locazione e contratto di concessione, suddivisa in lotti, dei seguenti immobili di proprietà comunale, individuati nelle sottostanti tabelle:

**Immobili da assegnare in LOCAZIONE**

Lotto	Ubicazione	Identificativo catastale	Categoria catastale	Superficie	Canone annuale a base d'asta	Deposito cauzionale 10%
1	Via San Pietro, 20-22-24	Fg 4 Mapp 337 Sub 10	C/2 (magazzino)	mq 56,67	€ 3.060,18	€ 306,02
2	Via Astagno, 51/A-53/A	Fg 7 Mapp 649 Sub 5	C/2 (magazzino)	mq 47,93	€ 2.588,22	€ 258,82
3	Via Astagno, 57	Fg 7 Mapp 656 Sub 2	A/10 (ufficio)	mq 22,12	€ 1.765,18	€ 176,52
4	Via Barilari, 1	Fg 7 Mapp. 659 Sub 20	C/3 (laboratorio)	mq 79,34	€ 6.331,32	€ 633,13
5	Via Veneto, 16/a	Fg 8 Mapp. 313 Sub 2	C/1 (negoziò)	mq 30,33	€ 3.020,87	€ 302,09
6	Via Veneto, 16	Fg 8 Mapp. 313 Sub 3	C/2 (magazzino)	mq 31,13	€ 1.886,48	€ 188,65
7	Via Flaminia, 91	Fg 34 Mapp 118 Sub 27	C/1 (negoziò)	mq 38,86	€ 3.823,82	€ 382,38
8	Via Urbino, 18	Fg 36 Mapp. 419 Sub 6-8/p	D/1 (opificio)	mq 20,80	€ 1.460,16	€ 146,02
9	Piazza Salvo D'Acquisto, 19	Fg 117 Mapp 363 Sub 51	C/1 (negoziò)	mq 73,63	€ 5.964,03	€ 596,40
10	Piazza Salvo D'Acquisto, 29	Fg 117 Mapp 363 Sub 75	A/10 (ufficio)	mq 61,00	€ 3.989,40	€ 398,94
11	Frazione Montesicuro, 23	Fg 130 Mapp 62 Sub 21	C/2 (magazzino)	mq 36,41	€ 895,69	€ 89,57

**Immobili da assegnare in CONCESSIONE**

Lotto	Ubicazione	Identificativo catastale	Categoria catastale	Superficie	Canone annuale a base d'asta	Deposito cauzionale 10%
12	Via Ad Alto, 11/a	Fg 7 Mapp 518 Sub 11	A/10 (ufficio)	mq 69,53	€ 5.548,49	€ 554,85
13	Via Podesti, 53/a	Fg 15 Mapp 65 Sub 6	C/2 (magazzino)	mq 56,44	€ 3.047,76	€ 304,78
14	Frazione Montesicuro, 56/a-b	Fg 130 Mapp 62 Sub 22	A/10 (ufficio)	mq 25,62	€ 1.521,83	€ 152,18

**PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

- il contratto di locazione/concessione avrà durata di sei anni con decorrenza dalla data di stipula e scadenza di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. E' vietato il tacito rinnovo del contratto.
- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovare in forma espressa il contratto,

previa richiesta scritta del conduttore/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 75% per la locazione e del 100% per la concessione – contratto, dovrà essere corrisposto come stabilito contrattualmente.

- Il canone da corrispondere sarà soggetto all'applicazione dell'I.V.A. in quanto l'Amministrazione Comunale opta l'imponibilità I.V.A. ai sensi dell'art. 10 punto 8) del D.P.R. 633/1972.

- il deposito cauzionale da corrispondere è pari a tre mensilità del canone di locazione annuo offerto o pari ad una annualità per le concessioni – contratto, deve essere costituito secondo le modalità che verranno comunicate espressamente all'aggiudicatario prima della stipula del contratto;

- al conduttore/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 locazione 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; è vietato l'affitto dell'azienda e del ramo d'azienda;

- l'immobile è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. 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 conduttore/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.

Gli oneri per la redazione dell' A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica), stimati in € 150,00 + oneri di legge sono a carico dell'aggiudicatario che in alternativa lo potrà produrre a proprie spese.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di esigere la rimessione in pristino dell'immobile a spese e cura del conduttore/concessionario.

Sono a carico del conduttore/concessionario le spese di manutenzione ordinaria del bene, comprese quelle di piccola manutenzione, gli oneri accessori e le spese per le utenze. Sono altresì a carico del conduttore/concessionario le spese relative alla manutenzione straordinaria ad eccezione delle parti strutturali in caso di applicazione dell'art. 10 del regolamento comunale n. 113 del 2011.

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

#### SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data del 19/07/2017 (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 gli immobili sopra descritti, separatamente per ciascun lotto indicato a margine degli stessi.

L'asta sarà presieduta dal Dirigente della Direzione Lavori Patrimonio Gare e Appalti – Sport e si terrà in seduta pubblica il giorno 20/07/2017, alle ore 10.00, presso gli uffici della Direzione suddetta situati a Palazzo degli Anziani in piazza Stracca n. 1 – 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 lotti: ogni unità immobiliare corrisponde ad un lotto. Uno stesso soggetto potrà partecipare per più lotti a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun lotto.

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, 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 locazione/concessione degli immobili avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta, comprese eventuali prelazioni.

I concorrenti dovranno prestare deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, per l'importo riportato nell'elenco degli immobili in locazione/concessione, pari al 10% del prezzo a base d'asta del relativo lotto.

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 10 R 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 locazione/concessione immobili del giorno 20/07/2017 lotto n. ....".

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 locazione/concessione di immobili comunali del giorno 20/07/2017 lotto n. ...*", 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 cauzionale a garanzia dell'offerta, oppure, se il versamento viene fatto tramite bonifico bancario, attestazione di eseguito bonifico bancario, rilasciato dalla banca tramite cui viene eseguito il 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, il n. del lotto, 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 locazione/concessione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con versamento del deposito cauzionale definitivo (tre mensilità per contratto di locazione, una annualità del canone offerto per contratto di concessione), 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 Lavori Patrimonio Gare – Appalti e Sport, ove possono essere richieste eventuali informazioni (tel.: 071/222.2547– 2653 - 2013).

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 il deposito/i cauzionale/i prestatto/i.

Del presente avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione integrale sull'Albo Pretorio del Comune di Ancona, sul sito Internet del Comune di Ancona 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, 23 giugno 2017

Il Dirigente  
Ing. Ermanno Frontaloni

Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Lorenza Tallevi