

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

Si rende noto che in esecuzione della Determinazione del Dirigente della Direzione Lavori-Patrimonio – Gare e Appalti- Sport n.1966. Del 12/09/2017, così come integrata dalla n.1978 del 14/09/2017 si intende procedere alla assegnazione in locazione, dei seguenti immobili di proprietà comunale, individuati nelle seguenti tabelle:



LOTTO N. 1: NEGOZIO, EX BOX VENDITA , MERCATO COLLEMARINO SUD

<i>OGGETTO</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
UBICAZIONE	L'immobile si trova in piazzale Enrico Fermi, nel quartiere di Collemarino di Ancona, al Piano Terra di un edificio di tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni '80.
CATASTO	catasto fabbricati Comune di Ancona Foglio 24, particella 128, sub 12 Categoria C/1,(Negozii) classe 5 e consistenza 97mq Rendita Euro 2.855,49
DESCRIZIONE	Il locale si trova al Piano Terra, fronte strada, di un edificio a tre piani con struttura in conglomerato di cemento armato. Esso è costituito da due locali di vendita posti a piano terra: 1) locale di superficie lorda pari a circa mq 56 e altezza pari a 4,65m 2) locale di superficie lorda pari a circa mq 34 e altezza pari a 4,37m Condizioni manutentive pessime Il prospetto principale è caratterizzato da un'ampia vetrina con cornice in legno, con porta d'ingresso, anch'essa vetrata. La sicurezza è garantita da una serranda metallica avvolgibile; Impianti presenti: elettrico e idrico che porta acqua ad un un lavabo
REGOLARITÀ EDILIZIA	Concessione Edilizia n. 27 del 1986; l'immobile non risulta dotato della certificazione di agibilità.
P.R.G.	Zone Territoriali Omogenee: ZONA B Nel Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in Zona a Tessuto Omogeneo prevalentemente residenziale, in particolare nella ZT24 "Collemarino" Zona a Tessuto Omogeneo realizzata organicamente sulla base di un progetto pubblico unitario, regolata dagli art. 32 e 59 delle norme tecniche di attuazione. Gli interventi consentiti sull'edificato esistente sono regolati dall'art. art. 34 Ristrutturazione edilizia senza vincoli CPI8; Demolizione e Ricostruzione CPI9
VINCOLI	l'immobile è libero ed immediatamente disponibile
PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRAT- TUALI	Il conduttore con la stipula del contratto di locazione 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 locazione avrà una durata di anni 13. L'immobile è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Al termine del contratto di locazione l'immobile tornerà nella disponibilità del Comune di Ancona e nulla sarà dovuto al concessionario per eventuali opere realizzate sull'immobile. Al termine contrattuale l'immobile dovrà essere restituito con la destinazione funzionale utilizzata efficiente e nel rispetto della normativa vigente.
CANONE DI LOCAZIONE ANNUO A BASE	Canone annuo = € 3.000,00 (tremila/00) oltre IVA, come per legge. Il canone annuo sarà soggetto all'aggiornamento secondo gli indici ISTAT 75%.

D'ASTA	
LOTTO N. 2: NEGOZIO, EX BOX VENDITA , MERCATO COLLEMARINO SUD	
OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	L'immobile si trova in piazzale Enrico Fermi, nel quartiere di Collemarino di Ancona, al Piano Terra di un edificio di tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni '80.
CATASTO	catasto fabbricati Comune di Ancona Foglio 24, particella 128, sub 11 Categoria C/1,(Negozzi) classe 5 e consistenza 70 mq Rendita Euro 2.060,66
DESCRIZIONE	Il locale si trova al Piano Terra, fronte strada, di un edificio a tre piani con struttura in conglomerato di cemento armato. Esso è costituito da due locali posti a piano terra: 1) locale di vendita superficie netta pari a circa mq 45 e altezza pari a 4,65m 2) locale deposito di superficie netta pari a circa mq 12 e altezza pari a 2,21 m Al piano soppalcato si trova un locale deposito di superficie netta pari a circa mq 12 e altezza pari a 2,26m . Tale soppalco ha struttura metallica, ed è accessibile tramite scala interna, anch'essa in metallo. Condizioni manutentive pessime Il prospetto principale è caratterizzato da un'ampia vetrina con cornice in metallo, con porta d'ingresso, anch'essa vetrata. La sicurezza è garantita da una serranda metallica avvolgibile; Impianti presenti: elettrico.
REGOLARITÀ EDILIZIA	Concessione Edilizia n. 27 del 1986; l'immobile non risulta dotato della certificazione di agibilità.
P.R.G.	Zone Territoriali Omogenee: ZONA B Nel Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in Zona a Tessuto Omogeneo prevalentemente residenziale, in particolare nella ZT24 "Collemarino" Zona a Tessuto Omogeneo realizzata organicamente sulla base di un progetto pubblico unitario, regolata dagli art. 32 e 59 delle norme tecniche di attuazione. Gli interventi consentiti sull'edificato esistente sono regolati dall'art. art. 34 Ristrutturazione edilizia senza vincoli CPI8; Demolizione e Ricostruzione CPI9
VINCOLI	l'immobile è libero ed immediatamente disponibile
PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTU ALI	Il conduttore con la stipula del contratto di locazione 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 locazione avrà una durata di anni 13. L'immobile è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Al termine del contratto di locazione l'immobile tornerà nella disponibilità del Comune di Ancona e nulla sarà dovuto al concessionario per eventuali opere realizzate sull'immobile. Al termine contrattuale l'immobile dovrà essere restituito con la destinazione funzionale utilizzata efficiente e nel rispetto della normativa vigente.

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO A BASE D'ASTA	Canone annuo = € 1.896,00 (milleottocentonovantasei/00) oltre IVA, come per legge. Il canone annuo sarà soggetto all'aggiornamento secondo gli indici ISTAT 75%.
--	--

- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovare in forma espressa il contratto, previa richiesta scritta del conduttore 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 deposito cauzionale da corrispondere pari a tre mensilità del canone di locazione annuo offerto, dovrà essere costituito secondo le modalità che verranno comunicate espressamente all'aggiudicatario prima della stipula del contratto;
- al conduttore 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, 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'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 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.

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 conduttore.

SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data del **2 ottobre 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 - Appalti e Sport e si

terrà in seduta pubblica il giorno **3 ottobre 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 singoli lotti descritti nelle schede suddette di cui al presente 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 locazione degli immobili avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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.

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. Detto assegno dovrà essere versato presso la tesoreria Comunale – Banca Carige S.p.A. nella causale deve essere scritto "deposito cauzionale per asta pubblica per locazione immobile del giorno 03/10/2017 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 di immobili comunali del giorno 03/10/2017 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 Lavori Patrimonio Gare Appalti e Sport – ufficio Patrimonio.
- 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.
- 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.

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 entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con versamento della cauzione definitiva (paria tre mensilità 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 -).

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 comunicato stampa su un quotidiano a diffusione locale.

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

Ancona 14/09/2017

Il Dirigente
Ing. Ermanno Frontaloni

