

**ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
COMUNALE PER USO COMMERCIALE E USI DIVERSI**

BANDO INTEGRALE DI GARA

Il Comune di Foligno, Area Servizi Finanziari, Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio ed Espropri, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 581 del 23.12.2019 e della Determinazione Dirigenziale n. 573 del 19.05.2020,

ASSEGNA IN CONCESSIONE

le unità immobiliari elencate al successivo p. 1 per uso commerciale ed usi diversi, secondo quanto specificato per ognuna e meglio dettagliato nella scheda di ogni singola unità in allegato al presente bando (All. sub A-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 scaricabili dal sito Internet del Comune di Foligno www.comune.foligno.pg.it/pagine/aste-immobiliari-000), mediante asta pubblica ad unico e definitivo incanto, ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 c. 2 del R.D. 23/05/1924, n. 827.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

NR. LOTTO	UBICAZIONE IMMOBILE	TIPOLOGIA CONTRATTUALE	DESTINAZIONE CATASTALE	CANONE ANNUO a base d'asta	CAUZIONE GARA 10% valore base asta	SPECIFICHE IMMOBILE
1	CORSO CAOUR 55 – 57 piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	NEGOZIO attività escluse (v. p. 3)	9.720,00	972,00	SCHEDA ALL. sub A-1
2	CORSO CAOUR 79 - 81 Palazzo delle Logge piano terra - mezzanino	CONCESSIONE 9 ANNI	NEGOZIO attività escluse (v. p. 3)	14.688,00	1.468,80	SCHEDA ALL. sub A-2
3	VIA GRAMSCI 23 Palazzo Orfini Podestà piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	NEGOZIO attività escluse (v. p. 3)	15.480,00	1.548,00	SCHEDA ALL. sub A-3
4	VIA MAZZINI 131 ^a - 133 Palazzo Passeri piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	NEGOZIO attività escluse (v. p. 3)	10.044,00	1.004,40	SCHEDA ALL. sub A-4
5	VIA MAZZINI 127 Palazzo Passeri piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	NEGOZIO attività escluse (v. p. 3)	1.848,00	184,80	SCHEDA ALL. sub A-5
6	VIA MADONNA DEL GIGLIO 11 – 13 – 15 piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	LABORATORIO ARTIGIANALE/ MAGAZZINO	4.296,00	429,60	SCHEDA ALL. sub A-6
7	VIA DEI MONASTERI 11 piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	GARAGE	2.688,00	268,80	SCHEDA ALL. sub A-7
8	VIA CORTELLA 5 ^a Palazzo Passeri piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	GARAGE	996,00	99,60	SCHEDA ALL. sub A-8
9	VIA GENTILE 2 ^a Palazzo Passeri piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	GARAGE	1.680,00	168,00	SCHEDA ALL. sub A-9
10	VIA DEL CASSERO 5 piano terra	CONCESSIONE 9 ANNI	MAGAZZINO	1.800,00	180,00	SCHEDA ALL. sub A-10

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

Le unità immobiliari saranno concesse nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al **canone annuo a base d'asta indicato per ciascuno al p. 1.**

Gli immobili oggetto della gara appartengono al patrimonio indisponibile dell'Ente o al demanio e pertanto la natura giuridica del rapporto tra le parti sarà la concessione a titolo oneroso.

La durata della concessione sarà di anni 9 (nove) e avrà decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto. La concessione potrà essere rinnovata solo a seguito di atto espresso, rilevata la permanenza delle condizioni per l'assegnazione dell'immobile.

Per la natura propria degli immobili, la concessione prevederà la facoltà per il Comune di Foligno di rientrare nel loro possesso unicamente per ragioni di prevalente pubblico interesse, con un preavviso di un anno a tutela delle attività avviate, fatta eccezione per eventuali stati di emergenza od urgenza, senza riconoscimento di alcuna indennità.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la subconcessione a terzi.

All'atto di stipula del contratto dovrà essere prestata una cauzione pari a tre mensilità del canone annuo, da costituirsi attraverso versamento in contanti o fideiussione assicurativa/bancaria, a garanzia dell'assolvimento degli obblighi contrattuali.

Il canone annuo, così come risultante in sede di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dal secondo anno di concessione, senza esplicita richiesta del concedente, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevato in riferimento al mese di decorrenza contrattuale.

Il canone dovrà essere corrisposto a partire dalla decorrenza del contratto in rate mensili da versare secondo le modalità dettate dal Comune di Foligno; attualmente è attivo un sistema di emissione di bollettini mensili che vengono recapitati all'indirizzo del conduttore con scadenza di pagamento al 30 del mese di emissione.

Il canone annuo posto a base d'asta è riferito ad ogni unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova; pertanto, per nessuna ragione si potrà dare luogo ad aumento o diminuzione del canone come risultante dalla gara, dovendo intendere l'unità immobiliare come conosciuta ed accettata dall'aggiudicatario a seguito del sopralluogo obbligatorio di cui al successivo p. 4.

Il ritardo nella corresponsione del canone oltre tre mensilità comporterà l'attivazione delle procedure di messa in mora e, nel caso di mancato pagamento, di ingiunzione con conseguenti interessi di legge e maggiori costi a carico del concessionario, nonché di decadenza della concessione e conseguente risoluzione del contratto .

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Sono a carico del Comune di Foligno l'acquisizione della certificazione energetica e l'onere per l'eventuale installazione del contatore per la fornitura di energia elettrica, laddove necessario.

Al concessionario spetteranno tutti gli oneri di conduzione comprese le verifiche periodiche di legge degli impianti tecnologici presenti, l'attivazione dei contratti di fornitura delle utenze da intestare a proprio nome, la manutenzione ordinaria e, in generale, la cura delle unità immobiliari date in concessione al fine del loro corretto mantenimento per tutta la durata della conduzione, nonché la stipula di polizza assicurativa contro i rischi da incendio ed eventi accessori, cosiddetta polizza "rischio locativo", che dovrà anche prevedere la garanzia "Ricorso Terzi" con il massimale complessivo di seguito riportato per ciascun lotto, indicato con il numero progressivo elencato al p. 1:

Lotto 1 Corso Cavour n. 55-57 € 53.000,00 – Lotto 2 Corso Cavour Palazzo delle Logge n. 79-81 € 88.000,00 – Lotto 3 via Gramsci n. 23 € 38.000,00 – Lotto 4 via Mazzini Palazzo Passeri n. 131a-133 € 161.000,00 – Lotto 5 via Mazzini Palazzo Passeri n. 127 € 37.000,00 - Lotto 6 via Madonna del Giglio n. 11-13-15 € 135.000,00 – Lotto 7 via dei Monasteri n. 11 € 20.000,00 – Lotto 8 via Cortella n. 5^a € 18.000,00 – Lotto 9 via Gentile n. 2^a € 31.000,00 – Lotto 10 via del Cassero n. 5 € 32.000,00.

La manutenzione straordinaria resta in capo all’Ente proprietario, salvo che non discenda da mancata manutenzione ordinaria in carico al conduttore. Qualsiasi intervento sugli immobili che non sia riconducibile alla mera manutenzione ordinaria non potrà essere eseguito dal concessionario se non previa espressa autorizzazione dell’ente proprietario, in particolare con riguardo ad eventuali vincoli di legge a tutela dei beni culturali che, se presenti, sono indicati nelle schede (allegato sub A-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10) per ogni singola unità.

Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria e di allestimento degli immobili, che dovessero essere realizzati dal concessionario a propria cura e spese per renderli idonei alle attività cui saranno destinati, dovranno ugualmente essere autorizzati preventivamente dal Comune di Foligno e non daranno diritto ad alcun tipo di rimborso né all’esenzione dal pagamento del canone mensile.

Tutte le autorizzazioni necessarie all’avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del concessionario, ivi compreso l’eventuale nulla osta del condominio ove esistente.

Ogni miglioria eventualmente realizzata sulle unità immobiliari date in concessione si intenderà acquisita al patrimonio comunale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando in ordine al contratto da instaurarsi tra le parti, si farà riferimento alle norme del Codice Civile ed alla Legge 392/78 e successive modificazioni relativa alle locazioni di immobili ad uso non abitativo.

3. ATTIVITA’ ESCLUSE

La tipologia degli immobili aventi destinazione commerciale e ad uso uffici e la loro ubicazione nel centro storico determinano la necessità di garantire il rispetto del contesto socio-urbanistico ed edilizio per ragioni di decoro urbano e di immagine.

Pertanto nei lotti nr. 1, 2, 3, 4, 5 sono escluse le seguenti attività: sala giochi, agenzia di scommesse, money transfer, phone center, sexy shop, canapa shop e similari.

Il mancato rispetto di tale divieto comporterà la decadenza della concessione e la conseguente risoluzione del contratto, fatta salva ogni azione per il risarcimento del danno subito dall’Amministrazione Comunale.

4. SOPRALLUOGHI

E’ obbligatorio effettuare sopralluogo presso l’unità immobiliare per cui si intende partecipare alla gara previo appuntamento da richiedersi al Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio ed Espropri ai seguenti recapiti, come da Ordinanza Sindacale 139/2020 sulle modalità di erogazione dei servizi al pubblico nell’ambito dell’emergenza Covid-19:

- indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.foligno.pg.it;
- cellulare 320.4317362 dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 13 e martedì-giovedì anche dalle ore 15 alle 17.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo in duplice copia. In sede di gara si verificherà d’ufficio l’assolvimento dell’obbligo del sopralluogo all’immobile per cui il concorrente partecipa.

5. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

All'asta pubblica potrà partecipare chiunque vi abbia interesse, risulti in possesso della piena capacità di agire e non si trovi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o di interdetto, inabilitato o fallito o con procedure in corso per la dichiarazione di uno di questi stati.

6. DEPOSITO CAUZIONALE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% del canone annuo a base d'asta per il lotto o i lotti di cui allo scherma riportato al p. 1 per cui si intende concorrere, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – Banca Intesa San Paolo Corso Cavour 36 a Foligno.

Nel caso il concorrente partecipi alla gara per più lotti il versamento dei relativi depositi cauzionali potrà essere eseguito in unica soluzione per tutti gli immobili.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per i concorrenti che risultino aggiudicatari, relativamente al o ai lotti per cui verranno dichiarati tali, a garanzia della stipula del contratto ed incamerato quale acconto sul canone di concessione in sede di aggiudicazione definitiva.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà tempestivamente restituito.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto, la cauzione sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli interessati dovranno presentare al Comune di Foligno un plico che dovrà contenere al suo interno le buste di seguito indicate:

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE

Questa busta dovrà contenere i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE in bollo (€ 16,00), redatta sul modello predisposto dall'Amministrazione ed allegato al presente bando (all. sub. B – scaricabile dal sito Internet del Comune di Foligno www.comune.foligno.pg.it/pagine/aste-immobiliari-000) che dovrà essere compilato in ogni sua parte, indicando il numero che identifica il lotto o i lotti per cui si intende concorrere, datato, sottoscritto in ogni foglio in forma leggibile dal richiedente (persona fisica) o dal titolare della ditta individuale o dal legale rappresentante della società e corredato della fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

b) RICEVUTA in originale del versamento del deposito cauzionale di cui al precedente p. 6 relativo al o ai lotti per cui si partecipa.

La busta, a pena di esclusione, dovrà essere non trasparente, chiusa, integra e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare all'esterno la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE".

E' possibile partecipare alla gara per più lotti producendo un unico plico che conterrà una sola "Busta A – Documentazione".

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

Questa busta dovrà contenere l'offerta economica redatta sul modello predisposto dall'Amministrazione ed allegato al presente bando (all. sub C – reperibile come per gli altri allegati) che dovrà essere compilato per ogni singolo lotto per cui si concorre, sottoscritto dal partecipante o dal legale rappresentante della società e munito di marca da bollo (€ 16,00).

Nel caso di partecipazione a più lotti, dovrà essere predisposta una busta per ogni singolo lotto contenente la relativa offerta.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettere - il canone annuo offerto, in aumento non inferiore al 1% rispetto al canone posto a base d'asta. Non saranno ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione. Nel caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Foligno. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Nessun altro documento dovrà essere contenuto nella busta con l'offerta economica, a pena di esclusione.

La busta, a pena di esclusione, dovrà essere non trasparente, chiusa, integra e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare all'esterno la dicitura "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA LOTTO N.....", con espressamente indicato il numero del lotto cui l'offerta si riferisce.

Pertanto, nel caso si voglia partecipare alla gara per più lotti, il concorrente invierà al Comune di Foligno un unico plico, contenente n. 1 Busta A con la documentazione e tante buste B quanti sono i lotti per cui si concorre.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico contenente le buste di cui al precedente p. 7 dovrà essere a sua volta sigillato, integro, controfirmato sui lembi di chiusura e recante all'esterno la dicitura "ASTA PUBBLICA DEL 10 SETTEMBRE 2020 PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILI COMUNALI – LOTTO/LOTTI NR. _____ - NON APRIRE", oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente.

Il plico dovrà essere indirizzato al COMUNE DI FOLIGNO – Piazza della Repubblica n. 10 – 06034 Foligno (PG) e pervenire tramite servizio postale **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,30 DEL GIORNO LUNEDI' 31 AGOSTO 2020**, termine perentorio oltre il quale non sarà più possibile partecipare alla gara.

Non sarà ritenuta valida alcuna domanda pervenuta o consegnata oltre detto termine e i richiedenti non saranno ammessi alla gara. Non saranno ammesse istanze sostitutive o integrative di precedenti istanze presentate nei termini. Per il termine di arrivo farà fede il timbro apposto alla ricezione dall'Ufficio Protocollo del Comune di Foligno.

L'amministrazione non si assume alcuna responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato e che rimane, pertanto, ad esclusivo rischio dei mittenti.

9. SEDUTA DI GARA

I plichi regolarmente pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **GIOVEDI' 10 SETTEMBRE 2020 alle ore 9,00**, presso il Comune di Foligno – via Colomba Antonietti n. 4 – nei locali del Servizio Appalti e Contratti al quarto piano del Palazzo Orfini Podestà. Per il regolare svolgimento della seduta di gara, a tempo debito verranno indicate le misure di sicurezza necessarie nel rispetto delle disposizioni che saranno vigenti contro la diffusione della malattia infettiva Covid-19.

La commissione di gara, appositamente nominata, provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta.

I plichi non pervenuti nei termini non saranno aperti e verranno conservati chiusi agli atti di gara.

10. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute per il singolo lotto, consistente nel canone di concessione annuo più elevato rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

Non si procederà all'apertura dei plachi che dovessero pervenire senza l'indicazione dell'oggetto della gara o non siano perfettamente integri o controfirmati sui lembi di chiusura.

Non saranno ammesse le domande risultanti incomplete o irregolari rispetto a quanto richiesto nel presente bando. La documentazione eventualmente non in regola con l'imposta di bollo potrà invece essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Non saranno altresì ammesse le offerte economiche che non siano contenute in apposita busta perfettamente chiusa, integra e controfirmata per ciascun lotto per cui si partecipa, come indicato nel presente bando. In tal caso l'offerta non verrà aperta e rimarrà acquisita agli atti di gara, controfirmata dal presidente della commissione.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti per il medesimo lotto, l'Ente procederà ad informare i soggetti interessati, i quali entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla notifica della comunicazione potranno procedere al rilancio dell'offerta con modalità analoghe a quelle di presentazione della prima offerta. La data di apertura delle nuove offerte sarà tempestivamente comunicata agli interessati. Nel caso di ulteriore parità o di mancato rilancio, si procederà all'individuazione dell'aggiudicatario mediante sorteggio.

La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Foligno all'indirizzo www.comune.foligno.pg.it/pagine/aste-immobiliari-000.

Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato con spese a suo carico dopo l'aggiudicazione definitiva approvata con apposita determinazione dirigenziale, esperiti i controlli sulla capacità a contrattare dell'aggiudicatario stesso e verificate le dichiarazioni rese in sede di gara dall'aggiudicatario provvisorio anche mediante idonea certificazione.

Nel termine comunicato dall'Ente proprietario ed a sua semplice richiesta, l'aggiudicatario dovrà intervenire alla stipula del contratto di concessione entro e non oltre 30 gg. dalla comunicazione formale di aggiudicazione, versando contestualmente le spese contrattuali secondo gli importi che verranno comunicati dall'ufficio competente

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente per ciascun lotto, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto nel termine sopra detto, fermo restando l'incameramento del deposito cauzionale come precisato al p. 6, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione del/dei lotto/i. L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per subentrate ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

11. INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Foligno all'indirizzo www.comune.foligno.pg.it/pagine/aste-immobiliari-000

L'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'asta in forme e modi compatibili con la procedura ad evidenza pubblica.

A causa dell'emergenza covid-19, il presente Bando di Gara e tutta la documentazione ad esso allegata ed inherente gli immobili oggetto di concessione sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Foligno, dove possono essere visionati e stampati. Ogni informazione in merito alla documentazione e all'asta potrà essere richiesta al Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio del Comune di Foligno ai seguenti recapiti, come da Ordinanza Sindacale n. 139/2020 sulle modalità di erogazione dei servizi al pubblico nell'ambito dell'emergenza Covid-19:

- indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.foligno.pg.it;
- cellulare 320.4317362 dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 13 e martedì-giovedì anche dalle ore 15 alle 17.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è la Dott.ssa Michela Marchi, Dirigente ad interim dell'Area Servizi Finanziari.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13, 1° comma, D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

- a) i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di cui trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità dei concorrenti alla partecipazione alla gara ed all'eventuale stipula dei contratti;
- b) il conferimento dei dati richiesti sia per la partecipazione alla gara che ai fini della stipula dei relativi contratti ha natura obbligatoria, pena l'esclusione dalla gara o la decadenza dell'aggiudicazione e conseguente incameramento della cauzione;
- c) l'ambito di diffusione dei dati personali sarà limitato ai soggetti implicati nelle varie fasi della procedura ai sensi della L. 241/1990 e del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) i diritti spettanti ai partecipanti alla gara sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. 20/06/2003 n. 196;
- e) il titolare del trattamento dei dati personali è la Dott.ssa Michela Marchi, Dirigente ad interim dell'Area Servizi Finanziari – via Colombo Antonietti n. 4.

Foligno, 25/05/2020

AREA SERVIZI FINANZIARI
La Dirigente ad interim
Dott.ssa Michela Marchi