



COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE LL. PP. - PATRIMONIO - SICUREZZA POSTI DI LAVORO

RIAPERTURA TERMINI ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE ALLA POSTIERLA IMMACOLATA N. 15/17 NEL BORGO ANTICO TARANTO, PER ATTIVITA' NEL CAMPO TERZIARIO E/O COMMERCIALE.

Visto l'art. 32 comma 3 e 4 del " Regolamento della Gestione ed Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 30/09/2008 e successivamente modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 19/07/2011.

Vista la delibera di C. C. n. 11 del 31/01/2019, avente per oggetto "Bilancio di previsione 2019 Visto che risulta disponibile l'unità immobiliare di proprietà comunale ubicata nella Città Vecchia - Postierla Immacolata n. 15/17.

Vista la richiesta pervenuta alla Direzione Patrimonio con cui è stata formulata una proposta di utilizzo della suddetta unità immobiliare, l'Amministrazione Comunale intende valutare eventuali ulteriori interessi per la concessione in locazione delle stesse da parte di altri soggetti interessati.

1) - ENTE CONCEDENTE

Comune di Taranto – Direzione LL. PP. - Patrimonio Sicurezza sui luoghi di lavoro– *Servizio Gestione Locazioni* – Piazza DANTE 15/16 – 74121 Taranto – tel. 099/4581982 - fax 099/4581114 Email: *patrimonio@ comune.taranto.it*

2) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della presente locazione è la valorizzazione dell'unità immobiliare *infra* individuata e l'utilizzazione della medesima ai fini economici nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

Tale locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dalla convenzione accessiva, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

UBICAZIONE INGRESSO	SUPERFICIE IN MQ.	CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	CAUZIONE PROVVISORI A	NOTE
Postierla Immacolata n.15/17	piano terra mq 60 - piano primo mq. 50 - piano secondo mq. 60	€ 3.774,00	€ 188,70	Libero

LOTTO 1

Trattasi di locale/immobile con ingresso sulla Postierla Immacolata, attualmente accatastato con Ctg. C/1 (negozi e botteghe) al fgl. 319 – p.lla 1162 – sub.1 - 2 - 3, quindi può essere messo a gara per utilizzarlo come locale commerciale.

L'immobile si compone di n 1 piano terreno e n. 2 piani superiori ed è attualmente murato; al suo interno si accede attraverso un varco.

Lo stato manutentivo dell'unità è scadente e le superfici murarie hanno bisogno di un intervento di intonacatura, cui si farà carico il concessionario, unitamente alla porta di accesso.

L'unità è sottoposta al vincolo di cui al DLGS 42/2004 e pertanto secondo quanto previsto dagli artt. 822, 823, 824 e 826 del C. C, fanno parte del Demanio Comunale.

Gli eventuali interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, dovranno essere realizzati nel pieno e rigoroso rispetto dell'art. 10 del vigente Regolamento della "Gestione ed Alienazione del Patrimonio Immobiliare", ferme restando le prescrizioni riguardanti gli eventuali pareri che dovranno essere espressi dalla Sovrintendenza.

3) UTILIZZI CONSENTITI : ATTIVITA' COMMERCIALE.

Sono comunque vietati in tutti i Lotti le seguenti attività: sexy shop, money transfert, phone center, sala giochi, centro massaggi, take away e kebabberie e agenzie di scommesse.

4) STATO DI OCCUPAZIONE

I locali oggetto del presente bando risultano essere attualmente liberi da cose e persone. L'accesso all'interno dell'unità avviene esclusivamente a seguito di intervento della Direzione LL. PP. - Patrimonio Sicurezza sui luoghi di lavoro – Unità Operativa N. 3.

5) - SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi per visionare gli immobili potranno essere effettuati nelle seguenti date ed orari:
Martedì e giovedì Ore 10.00;

Per i sopralluoghi oggetto del presente bando, si raccomanda la massima puntualità e il rispetto dell'orario suindicato.

6) - DURATA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula del contratto, fermo restando la deroga di cui al comma 2 – art. 17 del vigente Regolamento della "Gestione ed Alienazione del

Patrimonio Immobiliare". **E' escluso il rinnovo tacito.**

7) - CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara è quello indicato nella suindicata tabella.

L'offerta economica dovrà consistere in **un'offerta economica in aumento rispetto al canone posto a base di gara.**

Poiché la procedura è stata avviata ad istanza di parte, qualora perverranno offerte al rialzo rispetto al canone base fissato, verrà consentita la possibilità al soggetto primo istante, nei termini di cui all'art. 32 c. 4, del Regolamento, di ottenere la concessione/locazione alle stesse condizione della migliore offerta presentata.

8) - CONVENZIONE-PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Il concessionario si impegna:

- ad utilizzare il bene per svolgere un'attività commerciale che dovrà indicare espressamente nella domanda di partecipazione (la mancata indicazione delle attività comporterà l'esclusione dalla procedura);
- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico (di seguito "Interventi"), e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo progetto presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o la attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti gli Interventi strutturali finalizzati alla destinazione d'uso dei locali e relativa funzionalità (impianto elettrico, idrico-fognario e adeguamenti alle normative di settore). Tali interventi, potranno essere scomputati dal canone di locazione, previa autorizzazione da parte dei tecnici della Direzione Patrimonio e nei limiti di cui all'art. 10 comma 5 del vigente Regolamento della "*Gestione ed Alienazione del Patrimonio Immobiliare*";
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Taranto la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
 1. le certificazioni di collaudo statico;
 2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 3. la scheda tecnica di "*Progetto as built*", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 4. aggiornamento della scheda catastale.
- ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica

del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. con le modalità di cui al progetto di gestione presentato in sede di offerta;

- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché gli oneri accessori.

9) - CONVENZIONE - ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Negli articoli contrattuali sarà prevista la decadenza della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non acquisisca il parere favorevole della Soprintendenza sul progetto di ripristino strutturale e restauro architettonico degli spazi assegnati in concessione;
- il Concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto di Gestione presentato in sede di gara;
- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- sub-conceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente. E' fatta salva la possibilità di cedere l'azienda o il ramo di azienda che, tuttavia, ai fini del subentro della locazione, avrà effetto nei confronti del concedente solo decorsi tre anni dalla stipula della convenzione;
- modifichi la destinazione d'uso.

In sede di stipula del contratto, sarà richiesto al locatario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari a due bimestralità del canone concessorio. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del locatore, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della locazione.

Il canone di locazione sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

10) - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi alla presente procedura le imprese individuali, le società commerciali, le società cooperative, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara relativa al medesimo lotto presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione.

11) - TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 05/02/2020 PENA L'ESCLUSIONE**, al **COMUNE DI TARANTO, DIREZIONE Direzione LL. PP. - Patrimonio Sicurezza sui luoghi di lavoro - 4° PIANO, UFFICIO PROTOCOLLO – Piazza Dante 15/16, 74121 TARANTO, DAL LUNEDI' AL VENERDI' ORE 9-12.**

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: **NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UNAUNITÀ IMMOBILIARI UBICATE ALLA POSTIERLA IMMACOLATA NEL BORGO ANTICO TARANTO, PER ATTIVITA' NEL CAMPO TERZIARIO E/O COMMERCIALE.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo della Direzione Patrimonio di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola, o dal rappresentante legale dell'impresa mandataria, in caso di ATI o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in ATI o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

12) - MODALITA' DI GARA E AGGIUDICAZIONE

In esecuzione del "Regolamento della Gestione ed Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 30.09.2008 e successivamente modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 19.07.2011 e della delibera di C. C. n. 80 del 3/06/2016, avente per oggetto "Bilancio di previsione 2016 – Approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari (D.L. 02/03/08, n. 112 convertito in legge 06/06/08, n. 133), l'aggiudicazione si terrà 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. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

13) - MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico dovrà contenere **2 BUSTE**

BUSTA N. 1: CON LA DICITURA "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) Domanda di partecipazione. La domanda, munita di marca da bollo, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello ALLEGATO A. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda. La domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica dovrà contenere l'indicazione del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascun partecipante ATI/ Consorzi, costituiti e costituendi.

c) Copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000.

d) Atto costitutivo dell'ATI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituendo ATI o Consorzio ordinario di concorrenti, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

e) Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale indicato nella tabella, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegni circolari intestati a "Comune di Taranto", presso la **Civica Tesoreria della Banca Popolare di Puglia e Basilicata, via Cesare Battisti n. 159, Taranto (dal lunedì al venerdì – orario: 8,30 - 13,30)**, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità fino alla stipula del contratto. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula del contratto di locazione, se aggiudicatario, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

La fidejussione dovrà essere accompagnata da autocertificazione.

In caso di ATI, la garanzia fideiussoria dovrà essere prodotta:

- in caso di ATI costituito, dal soggetto mandatario con l'indicazione che il soggetto garantito è il raggruppamento ;
- in caso di ATI costituendo, da uno dei soggetti raggruppandi con l'indicazione che i soggetti garantiti sono tutti i soggetti raggruppandi.

f) Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello **ALLEGATO C**.

In caso di ATI o di Consorzi – costituiti o costituendi – la dichiarazione sostitutiva del CCIAA dovrà essere presentata separatamente, per ciascun componente, all'interno della medesima busta.

BUSTA N. 2, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

offerta economica, redatta in lingua italiana, preferibilmente utilizzando il modello **ALLEGATO D**, munita di marca da bollo e debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola, o dal rappresentante legale dell'impresa mandataria, in caso di ATI o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in ATI o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

- copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto in aumento rispetto al

canone a base d'asta, indicato, per ciascun lotto, nella suindicata tabella .

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sovrascritta (**busta 2**).

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

L'aggiudicazione si terrà 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. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

SEDUTA PUBBLICA

Nella seduta pubblica del 10/02/2020, **ore 12,00** presso la sede della Direzione LL. PP. - Patrimonio Sicurezza sui luoghi di lavoro, Piazzale Dante 15/16, 3° piano, la Commissione di Gara, procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti ed alla verifica dei requisiti per l'ammissione alla gara dei partecipanti (**busta 1**).

Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelle non conformi.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso della seduta pubblica, il contenuto della **busta 2** (*Offerta Economica*) .

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

14) - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'Aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000. L'Aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi.

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la graduatoria stilata.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della locazione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

15) - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlg 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere

all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Taranto.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

16) - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è Capo Servizio G. Paladino . (tel. 099-4581982, fax 099-4581114).

La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet ed è in visione presso la Direzione LL. PP. - Patrimonio Sicurezza sui luoghi di lavoro, Piazzale Dante 15/16 -74121 Taranto, I° piano.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto del 24/05/1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del comune di Taranto e all'Albo Pretorio del Comune di Taranto.

Taranto, 22/01/2020

IL DIRIGENTE
Arch. Cosimo NETTI