



Direzione SUI (Sportello Unico Integrato), Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio, Servizio Patrimonio

## AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DELL'IMMOBILE DENOMINATO ASCENSORE DEL PASSETTO DI ANCONA - LOTTO UNICO

Si rende noto che in esecuzione della Determinazione del Dirigente della Direzione SUI (Sportello Unico Integrato) Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio n.159 del 25/01/2019 si intende procedere alla assegnazione in locazione di alcuni locali all'interno dell'immobile di proprietà comunale, come di seguito specificato:

LOTTO UNICO LOCALE COMMERCIALE E MAGAZZINO, SITI NELL' EDIFICIO DENOMINATO "ASCENSORE DEL PASSETTO" - COMUNE DI ANCONA	
OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	I locali sono siti nel Comune di Ancona, in Piazza IV Novembre. Il locale commerciale è posto al piano primo sottostrada dell'edificio, mentre il magazzino è posto al piano secondo dello stesso.
DESCRIZIONE	LOCALE COMMERCIALE: costituito da un ampio spazio e un soppalco per una superficie complessiva di 316 mq. L'accesso avviene tramite due distinte rampe di scale esterne, che dal parco urbano del Passetto scendono fino al locale. Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di impianti, dotato di infissi con ampie vetrate con vista sul mare. La Planimetria depositata al catasto non corrisponde allo stato attuale. Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 particella 442 sub 2, categoria C/1 (negozi) classe 8, rendita € 6.479,06. MAGAZZINO: costituito da un locale di superficie pari a mq 29 ed un terrazzo ad uso esclusivo di circa 180 mq. L'accesso avviene tramite rampe di scale esterne. Il magazzino risulta essere in discreto stato manutentivo, al suo interno sono presenti alcuni oggetti di arredo. Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 442, sub 5, categoria C/2 classe 6, rendita €46,43.
P.R.G.	Gli immobili ricadono in zona a tessuto omogeneo "parchi urbani" regolata dall'art. 31 della NTA, in particolare nella ZT5 regolata dall'art.43 della NTA. Gli interventi consentiti sull'edificio esistente sono CPI8--CPI9 "ristrutturazione edilizia senza vincoli", "demolizione e ricostruzione", regolati dall'art. 34 NTA. Beni paesaggistici, L. 1497/39 -- Zona del Passetto D.M. 1/2/52, Promontorio M. Conero D.M.31/07/85. P.A.I. rischio frana: R4, pericolosità frana: P4. Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000). Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23.
REGOLARITÀ EDILIZIA	Con delibera di Giunta Comunale n.645 del 27/10/2016 è stato approvato il "Progetto definitivo delle opere edili, architettoniche e strutturali di manutenzione straordinaria della torre ascensori del Passetto"
DESTINAZIONE D'USO	I locali sono concessi in locazione per attività di somministrazione di alimenti e bevande ex art. 63 della L.R. Marche n. 27/2009 e attività accessorie consentite dall'art. 14 del regolamento Reg.Marche n. 5/2011.
CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	€ 25.500,00 +iva ordinaria (esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art. 10 punto 8) del DPR 633/72.
DEPOSITO CAUZIONALE PER PARTECIPAZIONE ASTA(10%)	€ 2.550,00

### PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

- il contratto di locazione ha una durata di 13 (tredici) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione e con scadenza di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. È 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 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%, è corrisposto come stabilito contrattualmente e non può essere oggetto di riduzione ex art. 10 del Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare, approvato con atto del Consiglio Comunale n.113 del 21 novembre 2011.
- il canone da corrispondere è soggetto all'applicazione dell'I.V.A. in quanto l'Amministrazione Comunale opta per l'imponibilità I.V.A. ai sensi dell'art. 10 punto 8) del D.P.R. 633/1972.
- il deposito cauzionale, a garanzia del contratto di locazione, da corrispondere è pari a tre mensilità del canone annuo offerto e deve 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/ pec certificata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto;
- è vietata la cessione e la sub-locazione del bene, sia totale che parziale del contratto a terzi, anche gratuita. La cessione di azienda, così come l'affitto d'azienda, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione proprietaria;
- 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 per rendere idoneo ed agibile il locale all'uso previsto dal contratto sono a carico del conduttore e dovranno essere preventivamente provvisti di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso. Il canone a base d'asta è stato calcolato con il coefficiente per locali al grezzo; pertanto 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.
- La locazione ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i locali attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta, comprese eventuali prelievi. A carico dell'assegnatario è anche l'onere dell'aggiornamento catastale.
- Sono a carico del conduttore, oltre le spese di adeguamento e di sistemazione di cui sopra, le spese di manutenzione ordinaria del bene, gli oneri accessori, le spese per le utenze e le relative volture.
- Le spese contrattuali della stipulazione e tutte quelle conseguenti all'atto sono a carico dell'assegnatario.
- Prima della sottoscrizione del contratto di locazione è richiesta l'esibizione di una polizza assicurativa con garanzia incendio (rischio locativo e ricorso a terzi) e di una polizza assicurativa R.C.T. conduzione immobile con massimali di copertura adeguati.

### SOGGETTI AMMESSI, CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE E MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data del 27/03/2019 (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 come lotto unico.

L'asta sarà presieduta dal Dirigente della Direzione SUI (Sportello Unico Integrato) Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio e si terrà in seduta pubblica il giorno 28/03/2019, 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 (presentazione di una offerta migliorativa degli offerenti presenti in sede di gara o estrazione a sorte nell'impossibilità della precedente ipotesi).

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. 827/1924.

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

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.

I concorrenti dovranno prestare deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, per un importo di €2.550,00 (pari al 10% del prezzo a base d'asta), come indicato nella scheda descrittiva, corrisposto a favore del Comune di Ancona nelle 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 - IT10R0617502607000000560590;

Una cauzione di importo inferiore a quello richiesto è causa di esclusione dalla gara. Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro 90 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 12,00 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 l'assegnazione in locazione di locali dell'immobile denominato "Ascensore del Passetto" di Ancona, indirizzata al Comune di Ancona - Direzione SUI (Sportello Unico Integrato) Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio piazza XXIV Maggio, n.1 CAP 60123 Ancona.

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.

Detta busta dovrà contenere:

1) ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA redatta in carta semplice con bollo da € 16,00, in conformità allo schema predisposto dalla Direzione

2) RICEVUTA, 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 ECONOMICA redatta in carta semplice con bollo da € 16,00, in conformità allo schema predisposto dalla Direzione, inserita in una apposita busta chiusa, che deve essere firmata dal partecipante sui lembi di chiusura a pena di esclusione dalla gara.

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.

5) INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE679/2016, debitamente sottoscritta.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione Comunale. La mancata presentazione della RICEVUTA di attestazione di versamento del deposito cauzionale determina l'esclusione dall'asta pubblica. E' altresì causa di esclusione dall'asta la presentazione di una offerta che rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore.

Non sarà consentito ritirare l'offerta, che rimane vincolante per chi l'abbia presentata. L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipula del contratto di locazione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, salva la facoltà per l'Amministrazione di procedere anche successivamente alla suddetta scadenza. Qualora l'aggiudicatario non intende stipulare il contratto l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione provvisoria.

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 13/03/2007.

Copia del presente avviso, del Regolamento Comunale, approvato con atto del Consiglio Comunale n.113/2011, e della documentazione inerente i locali da assegnare in locazione sono in pubblica visione presso la Direzione SUI (Sportello Unico Integrato) Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio, ove possono essere richieste eventuali informazioni (tel.: 071/222.2013 - 2543 - 2551). Per tutto il periodo che precede la scadenza di presentazione delle istanze di partecipazione il Servizio si rende disponibile su appuntamento ad un sopralluogo dei locali oggetto del presente bando.

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 dai soggetti 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 FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO PER SOPRAGGIUNTI MOTIVI PUBBLICO INTERESSE.