

LA CONSOLAZIONE ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA

06059 Todi (PG), Piazza Umberto I, n.6

tel. 0758942216 - fax 0758949819 - mail consolazione@email.it PEC consolazione@pec.it

(Allegato deliberazione n°. 15 del 14 febbraio 2019)

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE NOTO COME “CASTELLO DI PETRORO” SITO IN TODI, FRAZIONE PETRORO, VOCABOLO CASTELLO O CASE SPARSE.

Il Presidente pro tempore e legale rappresentante dell'Ente, in esecuzione alla deliberazione n°. 15. del 14.02.2019

RENDE NOTO

Che il giorno martedì 30 del mese di aprile alle ore 11,30 circa presso la sede dell'Ente, in Todi, P.zza Umberto I, n°.6 avrà luogo una gara nella forma dell'asta pubblica ad unico e definitivo incanto ai sensi del regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D 23 maggio 1924 n.827 e s.m.i., con il metodo delle offerte segrete secondo il criterio del maggior rialzo da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del citato R.D. 827/1924 per la concessione in locazione del complesso immobiliare noto come “Castello di Petroro” e corte circostante, censito al CF di Todi, al foglio 52, particelle come di seguito indicate:

- 11 sub 9, 14 sub. 4, 583 sub 1 e 588 sub 1, cat. D/2 - r.c. Euro 26.264,00;
- 11 sub 10, cat. A/10, classe 2, 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 321 - r.c. Euro 1.580,36;
- 12 - cat. A/3, classe 1, 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 77 - r.c. Euro 151,84;
- 14 sub 5 – cat. B/7, classe U, sup. catastale 37 mq – r.c. Euro 185,92;
- 16 sub 2 - cat. C/2 - classe 2 - 16 mq - r.c. Euro 19,83;
- 16 sub 4 - cat. A/4 - classe 1 - 2 vani - superficie catastale totale mq. 50 - r.c. Euro 74,37;

Classificazione energetica

Risulta da documentazione agli atti dell'Ente proprietario a disposizione degli accorrenti (di cui un attestato APE da rinnovare in vista della firma del contratto). Per ottenere copia degli APE è possibile contattare il funzionario tecnico dell'Ente Dr. Alessandro Secci al tel. 0758942216.

Area di corte circostante

C.T. di Todi, Foglio 52, p.lle 25, 26, 27, 28, 102, 103, 501, 601 e 589 per complessivi catastali mq 23.366 circa.

Condizioni di locazione e notizie sul complesso immobiliare

Si precisa che l'Ente è proprietario in prossimità del complesso di proprietà (boschi, seminativi e incolti) per oltre 400 ettari. I seminativi risultano al momento condotti in affitto con scadenze varie. L'Ente proprietario si riserva di concedere in affitto, nelle forme di legge, terreni che si rendessero all'uopo disponibili alle varie scadenze. Il Castello di Petroro riveste la qualifica di bene culturale di particolare interesse ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004 come da documentazione agli atti di questo Ente. L'Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza (“La Consolazione E.T.A.B.”) è proprietario del citato complesso immobiliare; detto Ente ha ultimato il recupero del complesso per inserirlo nei circuiti culturali regionali di natura museale, al fine di integrare l'offerta culturale, ambientale e turistica del tuderte con quella delle aree limitrofe. Detto complesso immobiliare è stato oggetto di interventi di riparazione dei danni derivanti dal sisma del 1997 di natura consolidativa e strutturale e successivi ulteriori interventi di finitura interna, di dotazione impiantistica e di sistemazione degli spazi pertinenziali esterni, finalizzati alla completa fruibilità del cespite. Con deliberazione n°. 12 del 7.2.2005, si statuiva, tra l'altro, di aderire al BANDO INTEGRATO PER LA FILIERA TURISMO - AMBIENTE – CULTURA (Determinazione Dirigenziale n. 21 ottobre 2004, n. 9086 coordinato con le modifiche ed integrazioni apportate con Determinazione Dirigenziale del 19 gennaio 2005, n. 274), in collaborazione con enti pubblici e privati, con il progetto inerente i “Lavori di recupero del castello di Peroro - 2° stralcio: opere di completamento (finiture ed impianti)” approvato dal Cda di ETAB con deliberazione n°.33 dell'11

marzo 2005. L'intervento ha consentito, in concreto, il recupero di una porzione pari al 90% circa del borgo suddetto (quota di proprietà dell'Ente) da destinare alla creazione di un centro di attrazione turistico-ricettivo ed utilizzabile anche a scopi didattici o espositivi, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo e la riqualificazione del territorio e l'ampliamento dell'offerta turistica e ricettiva locale. Attualmente la destinazione autorizzata è l'uso extralberghiero per attività ricettive. Il Bando cui l'Ente ha aderito è finalizzato a contribuire alla realizzazione di una filiera Turismo – Ambiente - Cultura (TAC) capace di integrare le politiche di tutela dell'ambiente, dei beni culturali e delle condizioni di vita per la valorizzazione del sistema turistico regionale, in funzione di uno sviluppo economico integrato, a basso impatto ambientale e orientato alla qualità. Gli interventi di cui sopra finanziati con il citato bando TAC ai sensi del bando devono avere il vincolo di destinazione di durata minima ventennale (cfr. art. 17 del Bando suddetto). In ogni modo il complesso potrà essere destinato a forme di co-housing o altri analoghi utilizzi purchè compatibili con gli impegni assunti relativi al finanziamento suddetto. L'Ente intende intraprendere ogni buona pratica in grado di favorire la ripresa economica della Città, anche sostenendo l'avvio di nuove attività imprenditoriali. Pertanto, per quanto riguarda il contratto di affitto, l'Ente applicherà un canone modulare di locazione annuale posto a base di gara come di seguito indicato:

- per il primo anno di locazione Euro 32.500,00 annuali;
- dal secondo anno di locazione Euro 37.000,00 annuali;
- dal terzo anno di locazione Euro 42.500,00 annuali;
- dal quarto anno di locazione Euro 42.500,00 annuali oltre ad ISTAT (indice FOI del mese di febbraio).

La definizione del canone suddetto tiene conto per il primo anno, oltre che del normale avviamento, degli interventi di manutenzione che saranno necessari per il riavvio degli impianti a perfetta regola d'arte. Cio' premesso non potrà essere richiesto alcun rimborso all'Ente proprietario, né avanzata alcuna pretesa per indennità o altre somme comunque denominate.

L'affitto è previsto per la durata di anni nove con possibilità di rinnovo fino ad un massimo per ulteriori anni nove. La stipula del contratto di locazione è con termine a favore dell'Ente proprietario. E' previsto un periodo di mesi uno prima della decorrenza del contratto per presentare tutti i documenti necessari per il riavvio dell'attività (es. richiesta licenze, avvio impianti elevatori, ripristino funzionalità estintori, naspì, presentazione Scia antincendio ove prevista, lavori piccola riparazione, sostituzione lampade, ausili elettrici non funzionanti, ecc).

Presso i locali sono depositati alcuni mobili di proprietà dell'Ente come meglio dettagliati nell'inventario redatto dal Dr. Alessandro Secci in data 5.2.2019 (prot. 377 in data 06.02.2009).

Tutti gli oneri per l'avvio degli impianti, la sottoscrizione dei contratti di utenza (o la voltura) ed ogni pratica burocratica è a totale carico del conduttore ivi incluse le riparazioni e manutenzioni di ogni natura. L'importo del canone è stato stabilito sulla base dei locali nello stato di fatto e di diritto attualmente goduto dall'Ente proprietario.

Ai suddetti canoni posti a base di gara, sarà applicato il rialzo emerso in sede di gara sin dal primo anno, mentre l'adeguamento ai fini dell'indice Istat avverrà a decorrere dalla quarta annualità.

Modalità di assegnazione dell'Asta (Affidamento della locazione)

La locazione del complesso sarà affidata mediante il meccanismo del prezzo più favorevole per l'Ente proprietario. Possono partecipare all'incanto persone fisiche e persone giuridiche con l'avvertenza che:

1. (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica) il firmatario dell'offerta dovrà allegare alla domanda idonea documentazione tale da provare il potere di impegnare l'offerente (ditta, società ecc...);
2. (nel caso di offerta presentata da persona fisica) il contratto di locazione potrà essere intestato anche alla società/ditta di cui l'aggiudicatario persona fisica è socio/titolare. Quanto detto vale anche per le Società/ditte da costituire.

E' possibile partecipare anche nella forma di raggruppamenti temporanei di impresa (ATI, GEIE o simili) in analogia secondo la vigente materia in tema di contratti pubblici. In siffatta ipotesi, sarà

possibile indicare la parte di gestione modulare di cui si occuperà ogni partecipante al raggruppamento. Resta fermo comunque che il contratto sarà stipulato in solido tra i soggetti partecipanti al raggruppamento e riguarderà la totalità del complesso immobiliare come descritto nel presente avviso. Al fine di incentivare la partecipazione alla gara, si precisa che i locali potranno essere concessi, anche per gli altri usi consentiti dalla vigente normativa, con la precisazione che ogni variazione legittima (e tecnicamente possibile) sarà eseguita a cura e spese del conduttore-aggiudicatario (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: spese per eventuale adattamento – spese per pratiche c/o urbanistica – spese per accatastamento – ecc... ogni spesa connessa e consequenziale). Resta inteso, nel caso di modifiche/variazioni di qualsiasi tipo, che:

1. il cambio di destinazione d'uso dovrà essere conforme alle dichiarazioni rese in sede di gara (per cui sono previsti punteggi aggiuntivi rispetto al rialzo economico) e dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione prima di ottenere le autorizzazioni presso le autorità all'uopo preposte; detto cambio di destinazione dovrà tenere conto dei vincoli anche relativi al progetto di cui al Bando TAC sopra richiamato.

2. gli effetti giuridici del contratto decorreranno comunque decorso un mese dalla data di sottoscrizione del contratto (termine a favore del proprietario) senza ritardi nel pagamento del canone per l'acquisizione di permessi, autorizzazioni od effettuazione di lavori di adattamento, migliorie, ecc... e con termine di consegna a favore dell'Ente proprietario.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.

1) DURATA LOCAZIONE: anni nove con possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo non superiore ad anni nove. Il canone dovrà essere corrisposto annualmente nei modi e tempi precisati nello schema di contratto di locazione approvato con la delibera di indizione dell'incanto. Il canone sarà aggiornato sulla base dell'indice Istat F.O.I. a partire dalla quarta annualità. Il canone di locazione offerto è riferito al locale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per cui, sono a carico del locatario eventuali opere necessarie per la propria attività, nonché qualsiasi opera di adattamento e manutenzione, secondo quanto previsto nello schema di contratto citato e senza alcuna possibilità di riconoscimento o scomputi, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia allo schema di contratto approvato con la delibera di indizione dell'incanto. La risoluzione del contratto per inadempimento o per mancato pagamento anche parziale del canone alle scadenze pattuite obbligherà automaticamente il conduttore a rilasciare l'immobile e a versare, a titolo di penale e salvo l'accertamento di ulteriore danno, una somma pari ad euro **50.000,00**. Alla firma del contratto dovrà essere prodotta una **garanzia di euro 25.000,00** composta come segue: a) Euro 5.000,00 sottoforma di deposito cauzionale in denaro infruttifero; b) la residua somma di Euro 20.000,00 a mezzo garanzia **ESCLUSIVAMENTE BANCARIA** di gradimento dell'Ente concedente. E' possibile costituire la garanzia anche sottoforma di deposito in denaro di importo pari a euro 25 mila. Lo schema di garanzia è allegato al presente avviso.

MODALITA' DI REDAZIONE DELL'OFFERTA

Vanno presentate 2 buste chiuse in un plico cartaceo ed in particolare:

- busta A – documentazione
- busta B – offerta economica.

Sia il plico che le buste devono essere sigillate con nastro adesivo e devono contenere il nominativo del soggetto offerente nonché la dicitura busta A – documentazione o busta B – offerta economica.

Nella busta B va inserita l'offerta economica redatta su allegato apposito in cui dovrà essere specificato sia il rialzo percentuale, sia le eventuali altre caratteristiche dell'attività svolta che possono dar luogo a punteggio.

Nella Busta A vanno inseriti:

a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con allegato documento di identità (va utilizzato esclusivamente il fac-simile approvato con deliberazione di indizione della gara; il modello dovrà essere sottoscritto dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante/titolare della ditta/società accorrente o da persona munita di apposita procura o mandato e dovrà essere chiusa in una busta

sigillata (ceralacca o nastro adesivo), controfirmata nei lembi di chiusura).

b) quietanza della Tesoreria dell'Ente attualmente Cassa di Risparmio di Orvieto Spa (C/C di tesoreria n. 2100003 - Iban IT86D0622038700000002100003) comprovante l'avvenuto versamento effettuato a titolo di cauzione provvisoria dell'importo di €. 5.010,00 di cui Euro 10,00 per tasse di gara. Detta cauzione potrà essere costituita anche mediante bonifico bancario IBAN IT86D0622038700000002100003 o a mezzo polizza fidejussoria di cui al DM 123/2004 rilasciata dagli operatori abilitati al rilascio di garanzie per i soggetti pubblici;

c) eventuale – 1) documenti idonei ad attestare la qualità di rappresentare la persona giuridica offerente (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica); 2) documenti attestanti la qualità di rappresentare la persona fisica offerente (nel caso di offerta presentata in nome e per conto di persona fisica).

E' possibile effettuare sopralluogo dietro appuntamento e congrua prenotazione telefonica almeno 3 giorni naturali e consecutivi precedenti la scadenza per la presentazione delle offerte.

Il sopralluogo è facoltativo e non è obbligatorio ai fini di partecipare alla gara.

Sul frontespizio del plico contenente le 2 buste (si ricorda anche il plico sigillato) dovrà essere indicato “NON APRIRE - OFFERTA PER LA LOCAZIONE CASTELLO DI PETRORO” o simile, nonché dovrà essere indicato il nominativo dell'offerente (persona fisica o giuridica) per evitare che l'offerta venga confusa con la corrispondenza ordinaria e accidentalmente aperta. Quando nell'offerta vi sia discordanza tra il numero in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione. In caso di parità tra più offerte si procederà in apposita e successiva adunanza ad una licitazione. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbia fatto offerte uguali vorrà migliorare l'offerta stessa, la sorte deciderà chi sarà l'aggiudicatario. Non sono ammesse offerte al ribasso (solo pari o superiori all'importo posto a base di gara). Non sono altresì

ammesse offerte per persona da nominare, condizionate, indeterminate, che facciano riferimento ad altre offerte e, si ribadisce, inferiori al prezzo posto a base d'asta. Le offerte devono essere recapitate all'Ente “La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza”, presso la sede legale in Todi (PG) 06059, Piazza Umberto I°, n.6, e devono pervenire, con rischio a carico del mittente, a mezzo del servizio postale di stato in plico raccomandato R.R. entro e non oltre le **ore 11,00 del giorno 30 aprile 2019** (non farà fede il timbro postale in quanto si procederà alle ore 12 sempre del giorno 30 aprile 2019 all'apertura dei plichi in seduta pubblica).

Sono annesse offerte congiunte da più persone fisiche (in tal caso la documentazione di gara e l'offerta dovranno essere firmate da tutti i coobbligati in solido – la modulistica va pertanto all'uopo adattata). E' ammessa anche la consegna manuale delle offerte, previo appuntamento, presso il protocollo dell'Ente al medesimo indirizzo (previo appuntamento telefonico al numero 0758942216). Alle ore 12,00 del giorno 30 aprile 2019 presso la sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6 si terrà l'apertura dei plichi in seduta pubblica.

Motivi di esclusione:

1. presentazione dei plichi di partecipazione oltre il termine perentorio indicato;
2. presentazione plico (contenente le 2 buste A e B) aperto o non sigillato;
3. presentazione busta A - documentazione non sigillata;
4. presentazione busta B - offerta economica non sigillata;
5. inserimento non corretto dei documenti nelle 2 buste (es. inserimento dell'offerta economica nella busta della documentazione);
6. incompletezza dei documenti da presentare tutti obbligatoriamente (busta A e B);
7. omesso o insufficiente versamento del deposito cauzionale da effettuare;
8. omesso o insufficiente versamento della tassa di gara;
9. versamento del deposito in forme diverse da quelle ammesse;
10. mancata presentazione del documento di identità.
11. mancata presentazione del documento di identità in corso di validità;
12. offerta economica inferiore al prezzo posto a base d'asta (presentazione ribasso).

AVVERTENZE

All'aggiudicazione in esame si procederà anche nel caso che venga presentata una sola offerta. Nel caso che accorrente sia una Società o una ditta formata da più persone, l'offerente dovrà provare con idonea documentazione la sua capacità di impegnare la Società o la ditta. Sarà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Ente secondo il maggior rialzo pervenuto rispetto al canone posto a base di gara. Il corrispettivo offerto dovrà essere pari o superiore a quello indicato a base di gara. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà incamerata a titolo di acconto sulle spese, imposte e tasse inerenti l'asta ed afferenti al contratto di locazione: l'importo residuo per tali spese dovrà essere versato alla sottoscrizione del contratto e comunque prima della stipula del contratto in mancanza di richiesta. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione verrà svincolata subito dopo la sottoscrizione del contratto e comunque dietro richiesta scritta dell'accorrente (nella quale indicare l'IBAN e le coordinate per il pagamento) da inviare a mezzo fax 0758949819 o email consolazione@email.it. Sarà facoltà di ETAB svincolare anticipatamente alla firma del contratto il deposito versato. Il complesso immobiliare resta comunque individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questa Amministrazione per eventuali differenze che potessero sussistere tra le superfici presunte e quelle effettive. Si precisa che, ai fini della sottoscrizione del contratto, il canone è valutato in riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La stipula del contratto avverrà nel giorno e luogo che saranno comunicate all'aggiudicatario dall'Ente concedente. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese afferenti all'asta, alla pubblicazione del bando, alla stesura del verbale, all'esperimento, nonché tutte le spese imposte e tasse connesse e consequenziali alla gara. Detti oneri dovranno essere versati prima della stipula del contratto pena la facoltà da parte dell'Amministrazione di revoca dell'aggiudicazione con introito del deposito cauzionale. La mancata presentazione alla stipula del contratto o il mancato versamento delle spese citate dunque produrranno, di diritto, la revoca dell'aggiudicazione senza preventiva messa in mora né pronuncia del magistrato: in tal caso l'Amministrazione potrà stipulare il contratto di affitto con chi avrà prodotto la seconda migliore offerta. Inoltre l'Ente incamererà la cauzione versata a titolo di penale, salvo l'accertamento di ulteriore danno. I documenti di gara sono in libera consultazione e visione presso la sede dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I, n.6. Copia della documentazione di gara potrà essere ottenuta rivolgendosi agli uffici amministrativi dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I°, n.6 – tel. 075/8942216 - Fax 075/8949819 – consolazione@email.it, previo rimborso delle spese effettuato mediante versamento in contanti o bonifico nelle mani del Tesoriere dell'Ente (causale: "rimborso copia doc. Asta Castello di Petraro" o dicitura simile). L'invio dei documenti per posta elettronica non comporta il pagamento di oneri. Si comunica che responsabile del procedimento è il funzionario tecnico Dr. Alessandro Secci reperibile ai numeri sopra precisati. Sarà fornita su richiesta al responsabile del procedimento la documentazione fotografica, catastale e dei documenti tecnici a mezzo we transfer. Si richiede la riduzione dei termini ai sensi dell'Art. 64, 2° comma, R.D. 827/1924 e sue modifiche.

Todi, 14 febbraio 2019

IL PRESIDENTE
(Avv. Claudia Orsini)

Allegati:

1. Dichiarazione requisiti per partecipare alla gara
2. Consenso informato privacy
3. Schema offerta economica
4. Schema di contratto
5. Schema di garanzia