



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani



Direzione Organizzativa VIII

PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, GESTIONE DELLE RISORSE E
PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

n. 46 del 11 maggio 2021

OGGETTO: Assegnazione dei locali comunali siti nel sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte, lato Triscina – Approvazione del bando e dei relativi allegati.

N° Ord	TRASMESSO AI SEGUENTI UFFICI	DATA	FIRMA PER CONSEGNA
1	<i>SINDACO</i>		sindaco@comune.castelvetro.tp.it
2	<i>SEGRETARIO GENERALE (Registro unico delle determinazioni)</i>		segretariogenerale@comune.castelvetro.tp.it
3	<i>ALBO PRETORIO</i>		messi@comune.castelvetro.tp.it
4	<i>UFFICIO PUBBLICAZIONI</i>		ufficiopubblicazioni@comune.castelvetro.tp.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art.6 della L.241/90, dell'art.5 della L.R. 10/91 del regolamento comunale di organizzazione e delle norme per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità, propone l'adozione della seguente determinazione, di cui attesta la regolarità e correttezza del procedimento svolto per i profili di propria competenza, attestando, contestualmente, la insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse;

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Municipale n. 107 del 07 maggio 2021, l'Amministrazione Comunale ha preso atto dei contenuti dello schema del bando per l'assegnazione, in locazione dei locali di proprietà comunale, ubicati nel sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte – lato Triscina, da destinare ad attività economiche;
- con la stessa deliberazione è stata demandata al Responsabile della Direzione Organizzativa VIII, la definizione di tutte le procedure per l'assegnazione, tramite evidenza pubblica, dei predetti locali di proprietà comunale;
- questa Direzione Organizzativa ha predisposto gli atti di gara per l'affidamento in locazione dei locali in argomento composti da:
 - 1) Bando di gara
 - 2) Relazione tecnica con planimetria, individuazione dei locali messi a bando e determinazione dei canoni di locazione annui;

Ritenuto di dover approvare i predetti atti, tutti allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto:

- che il presente provvedimento è un atto di gestione che rientra tra le attività di competenza di questa Direzione Organizzativa;
- che la presente determinazione è stata redatta secondo le prescrizioni di cui alla scheda Allegata - Sub "A" al Piano di Auditing 2019/2021;

Accertata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, secondo quanto previsto dall'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012.

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm. e ii.

Visto il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm. e ii.

PROPONE

per i motivi di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

- **Di Attivare** la procedura, ad evidenza pubblica, per l'assegnazione, in locazione, dei locali di proprietà comunale siti nel sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte, lato Triscina, con le modalità e i criteri di aggiudicazione previsti nel bando.

Approvare gli atti di gara della procedura in questione composti da:

- 1) Bando di gara
- 2) Relazione tecnica con planimetria, individuazione dei locali messi a bando e determinazione dei canoni di locazione annuo;

Stabilire il termine di presentazione del plico di gara per la partecipazione alla predetta procedura, secondo le modalità stabilite nel bando, per il giorno 15 giugno 2021 alle ore 12:00.

Esprimere, per quanto concerne la regolarità e correttezza amministrative, parere favorevole.

Il Responsabile del Procedimento
F.to Caterina Chiaramonte

**IL RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII
Dott. Andrea Antonino Di Como**

Vista la proposta di determinazione che precede, predisposta dal Responsabile del Provvedimento;

DETERMINA

Di Approvare la proposta di determinazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

Attesta contestualmente

- la regolarità tecnica e la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.
- che la presente determinazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse anche potenziale;
- che la presente determinazione è stata redatta seguendo il relativo schema di cui all'allegato «A» del Piano di Auditing 2019/2021;

Il Responsabile della Direzione Organizzativa VIII
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como

SERVIZI FINANZIARI E CONTABILI

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, appone il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 - bis, comma 1, del Decreto Legislativo 267/2000 e s.m.i. e ne attesta la copertura finanziaria.

Castelvetrano, li 11/05/2021

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como

PUBBLICAZIONE

Copia del presente è stata pubblicata all' Albo Pretorio del Comune dal _____ e così per 15 giorni consecutivi.

Registro pubblicazioni n° _____

Il Responsabile dell'Albo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Responsabile

Castelvetrano, li _____



Città di Castelvetrano

Selinunte

Direzione Organizzativa VIII
Programmazione finanziaria, Gestione delle risorse e Patrimonio

Bando di gara per l'assegnazione, in locazione, di alcuni locali di proprietà comunale siti all'ingresso del Parco Archeologico di Selinunte, lato Triscina, ad operatori economici.



1) Finalità del bando

Il Comune di Castelvetrano, in esecuzione alla deliberazione di G.M. n. 107 del 07/05/2021 intende attivare le procedure per l'assegnazione dei locali di proprietà comunale, ubicati nel sistema ingresso al Parco Archeologico di Selinunte - lato Triscina, da destinare ad attività economiche.

Gli assegnatari potranno esercitare le attività consone con le caratteristiche del luogo nel rispetto dell'integrità del paesaggio, dell'ambiente e della fruibilità del pubblico.

L'individuazione dei soggetti concessionari avverrà mediante procedura concorsuale da espletarsi secondo le indicazioni riportate nel presente bando.

2) Oggetto del bando

I locali da assegnare sono individuati nella relazione tecnica redatta dalla Direzione Organizzativa VIII in data 05/05/2021, allegata al presente bando per farne parte integrante e sostanziale, nella quale, oltre alla specifica dei locali da assegnare, viene quantificato il canone di locazione di ognuno di essi da porre a base di gara.

I Locali oggetto del presente bando sono quelli identificati nella relazione tecnica come:

Corpo 2 "Bar" con annessa terrazza e **Corpo 4** "Negozi" con annessi magazzini;

Gli operatori economici interessati possono presentare le richieste di assegnazione dei locali comunali come segue:

- a) Per il Corpo 2 "Bar" con annessa terrazza
- b) Per ogni singolo o più negozi del Corpo 4, con annessi magazzini
- c) Per l'intero Corpo 4 "negozi"
- d) Per tutti i locali messi a bando (congiuntamente Corpo 2 e Corpo 4)

I canoni annui, posti a base di gara, per la locazione dei predetti locali sono specificati nella relazione tecnica e quantificati come segue:

Locale Corpo 2 "Bar con annessa terrazza"

- Locale Bar € 67,20 al mq annuo

-Terrazza € 55,60 al mq annuo

Locali Corpo 4 "Negozi con annessi magazzini"

-Negozi € 67,20 al mq annuo

-Magazzini – 1/3 di € 67,20 al mq annuo

3) **Durata della concessione:**

La concessione dei locali avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili secondo le modalità e le forme di legge;

4) **Procedura e criteri di affidamento:**

Istanze da presentare a seguito di offerta, con aggiudicazione secondo graduatoria stilata in base alle offerte pervenute, ritenute più vantaggiose secondo una serie di elementi, di seguito fissati, a cui viene attribuito il **punteggio massimo** a fianco di ciascuno degli elementi stessi indicato:

-Primo elemento:

Entità dell'investimento: max punti 30.

-Secondo elemento:

Esperienza nell'attività economica da esercitare: max punti 20.

-Terzo elemento:

Maggiorazione sui canoni annui di locazione - il punteggio sarà assegnato proporzionalmente alle maggiorazioni offerte dai partecipanti fino ad un massimo di punti 50.

5) Condizioni: I locali saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti. Lo stato degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Tutte le spese relative e conseguenti al contratto di locazione saranno a carico del locatario.

Il locatario si obbliga ad effettuare sull'immobile da assegnare tutte le opere che si rendono necessarie per adibirlo all'attività da esercitare nello stesso (compresi tutti i necessari interventi sull'immobile o su parti di esso mirati all'ottenimento di licenze, permessi e quant'altro necessario). Il locatario sosterrà le spese relative agli interventi di sistemazione di cui l'immobile necessita e dovrà garantire la custodia e tutti gli interventi di manutenzione che saranno necessari durante l'utilizzo dello stesso secondo le modalità di seguito descritte:

- **le eventuali opere di manutenzione straordinaria finalizzate a rendere fruibile l'immobile saranno definite e quantificate dall'ente ed eseguite dal locatario previa autorizzazione dell'ente stesso e scomutate dal canone di locazione a seguito di presentazione della documentazione giustificativa della spesa.**
- **le opere e gli interventi oggetto di valutazione di cui al punto 7) (Valutazione delle offerte) del presente bando, evidenziati alla voce (primo elemento) sono, invece, a totale carico del locatario in quanto si riferiscono ad interventi volti all'adeguamento dei locali finalizzati all'attività che si intende esercitare negli stessi.**
- **il locatario dovrà parimenti farsi carico degli oneri per gli allacci ai servizi a rete (energia elettrica, telefono, acqua, gas, ecc..) e del pagamento dei canoni e consumi relativi e che, alla scadenza della locazione, non avrà nulla a pretendere per eventuali migliorie effettuate sull'immobile durante la gestione.**
- **durante il periodo di locazione l'immobile deve sempre essere mantenuto in condizioni di piena efficienza e decoro.**

6) Presentazione delle offerte: gli elaborati utili alla formalizzazione dell'offerta sono consultabili presso la **Direzione Organizzativa VIII - Programmazione Finanziaria Gestione delle Risorse e Patrimonio** sita in **Piazza Umberto 1°, n. 5**, nelle ore di apertura al pubblico.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno essere indirizzati al **Comune di Castelvetro** – **Direzione Organizzativa VIII - Programmazione Finanziaria Gestione delle Risorse e Patrimonio** e pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza

Umberto I, n. 5 **in plico sigillato e firmato nei lembi di chiusura, entro le ore 12:00 del 15 giugno 2021.** Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta. Il plico dovrà essere recapitato a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente, negli orari di apertura al pubblico.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, esso non pervenga entro il termine perentorio fissato.

Non si darà luogo all'apertura dei plichi pervenuti dopo il termine indicato oppure che non siano regolarmente chiusi, sigillati e firmati nei lembi di chiusura.

Il plico dovrà recare l'indicazione:

"Offerta per l'assegnazione dei locali relativi al sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte, lato Triscina".

Il plico dovrà contenere al suo interno n. **3 buste** chiuse, portanti rispettivamente la dicitura **BUSTA A** – "DOCUMENTI",
BUSTA B – "OFFERTA TECNICA"
BUSTA C – "OFFERTA ECONOMICA".

La busta "A" – "DOCUMENTI" dovrà contenere:

Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

1. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società);
2. che a carico dell'offerente (o nel caso di società a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, dichiarazioni di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e l'inesistenza di cause ostative di cui alla Legge 159/2011 (disposizioni antimafia);
3. che a carico dell'offerente (o nel caso di società a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sussiste lo stato di interdizione o inabilitazione e non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
4. che l'imprenditore o la società non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
5. che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di locazione e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
6. che l'offerente ha preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel presente bando.

La busta "B" conterrà al suo interno l'offerta tecnica che dovrà:

- a) dettagliare la proposta con esplicito riferimento all'immobile oggetto dell'offerta che deve essere indicato secondo la numerazione evidenziata nella planimetria allegata al presente bando ed all'investimento che s'intende effettuare sullo stesso **allegando i documenti indicati al successivo punto 7)**;
- b) contenere la dichiarazione relativa all'eventuale esperienza maturata nel settore merceologico, artigianale, etc., che si intende svolgere.
- c) recare la data e la sottoscrizione dell'offerente.

La busta "C" conterrà al suo interno l'offerta economica che dovrà:

- a) contenere l'offerta relativa alla maggiorazione proposta sui canoni posti a base d'asta (punto 2 del bando).
- b) recare la data e la sottoscrizione dell'offerente.

7) Valutazione delle offerte:

(primo elemento) le caratteristiche e l'importo delle opere e degli interventi che il locatario andrà ad effettuare per l'utilizzo dell'immobile richiesto costituirà la misura dell'investimento, la cui entità e caratteristiche contribuiranno all'assegnazione del punteggio. A tal fine il richiedente deve presentare una stima dei costi relativi a tale investimento, allegando preventivi, progetti e quant'altro possa essere utile allo scopo di giustificare l'investimento indicato e di evidenziare le caratteristiche degli interventi e degli arredi.

Max punti 30.

(secondo elemento) esperienza nell'attività economica da esercitare valutata attribuendo punti 1 (uno) ad ogni anno di esperienza fino ad un massimo di punti 20.

(terzo elemento) maggiorazione sui canoni posti a base d'asta.

Il punteggio sarà assegnato proporzionalmente alle maggiorazioni offerte dai partecipanti fino ad un massimo di punti 50.

Considerato che i canoni posti a base di gara sono di importi differenti, determinati in base alle diverse tipologie dei locali, la maggiorazione dovrà essere espressa in termini percentuali e sarà applicata a tutti i canoni dei relativi locali richiesti.

Le istanze saranno esaminate da una apposita Commissione che sarà nominata successivamente alla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Si procederà all'aggiudicazione del locale anche in presenza di una sola offerta valida semprechè venga ritenuta confacente e congrua con i criteri stabiliti nel presente bando.

In caso di parità di punteggio attribuito a più richiedenti l'aggiudicazione verrà effettuata tramite sorteggio pubblico.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinato al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente ed alla stipula del contratto di locazione, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario, è facoltà della Commissione richiedere ulteriore documentazione riguardante le informazioni antimafia.

Si avverte inoltre che:

- la mancata osservanza delle condizioni e prescrizioni sopra riportate, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;
- i soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente selezione sono pregati di allegare una busta affrancata;
- non saranno ammesse offerte al ribasso sull'importo del canone posto a base d'asta;
- non saranno ammesse offerte per persone da nominare;
- l'aggiudicatario è tenuto, preventivamente alla stipula del contratto di concessione, a presentare apposite polizze fideiussorie a garanzia dei canoni e degli eventuali danni che possono subire gli immobili concessi.

Responsabile del procedimento: Rag. Caterina Chiaramonte. Ai sensi del D. Lgs 196/2003 così come modificato dal D. Lgs 101/2018, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell' idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Per consultare la presente offerta (disponibile anche sul sito Internet <http://www.comune.castelvetrano.tp.it>), e per ulteriori informazioni, contattare la **Direzione VIII -Programmazione Finanziaria Gestione delle Risorse e Patrimonio** – Piazza Umberto 1°, n. 5 - nelle ore di apertura al pubblico o al n. tel. 0924/909237

Castelvetrano, 11 maggio 2021

Il Responsabile della Direzione Organizzativa VIII
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

VIII Direzione organizzativa

“Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio”

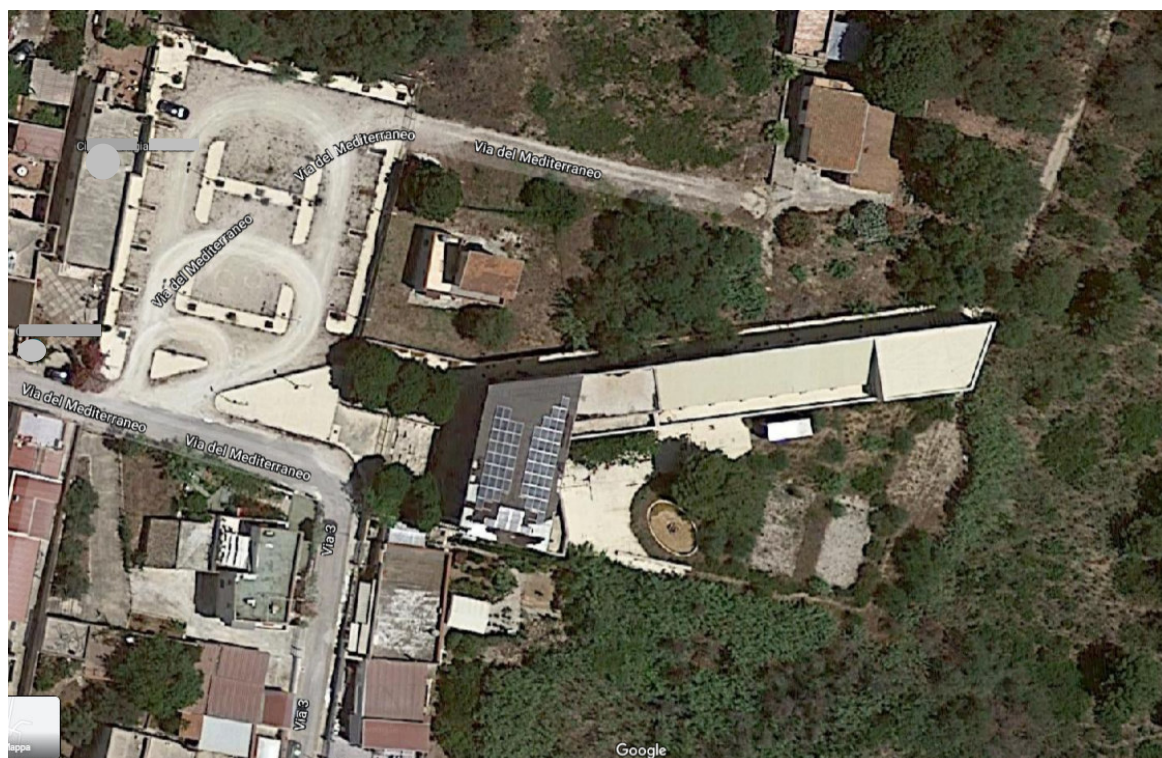


Assegnazione in locazione

Locali relativi al sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte da Triscina

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende avviare la procedura di assegnazione in locazione del locale **“bar con annessa terrazza”** e dei **“negozi con annessi magazzini”** esistenti nel sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte da Triscina, e per tale motivazione ha chiesto, a quest'ufficio, di determinare il canone di locazione minimo annuo.



Il sistema d'ingresso al Parco Archeologico di Selinunte da Triscina si trova nella zona “E1” sub urbana/fascia litoranea (Triscina – Manicalunga) censita dall'OMI e ricade all'interno della zona B1 (fascia di rispetto mt. 200 dalla zona A – L.R. 78/76 art. 15 lett. e) del Parco Archeologico di Selinunte e Cave di Cusa perimetrato ai sensi dell'art. 20 L.R. 3 Novembre 2000 n. 20.

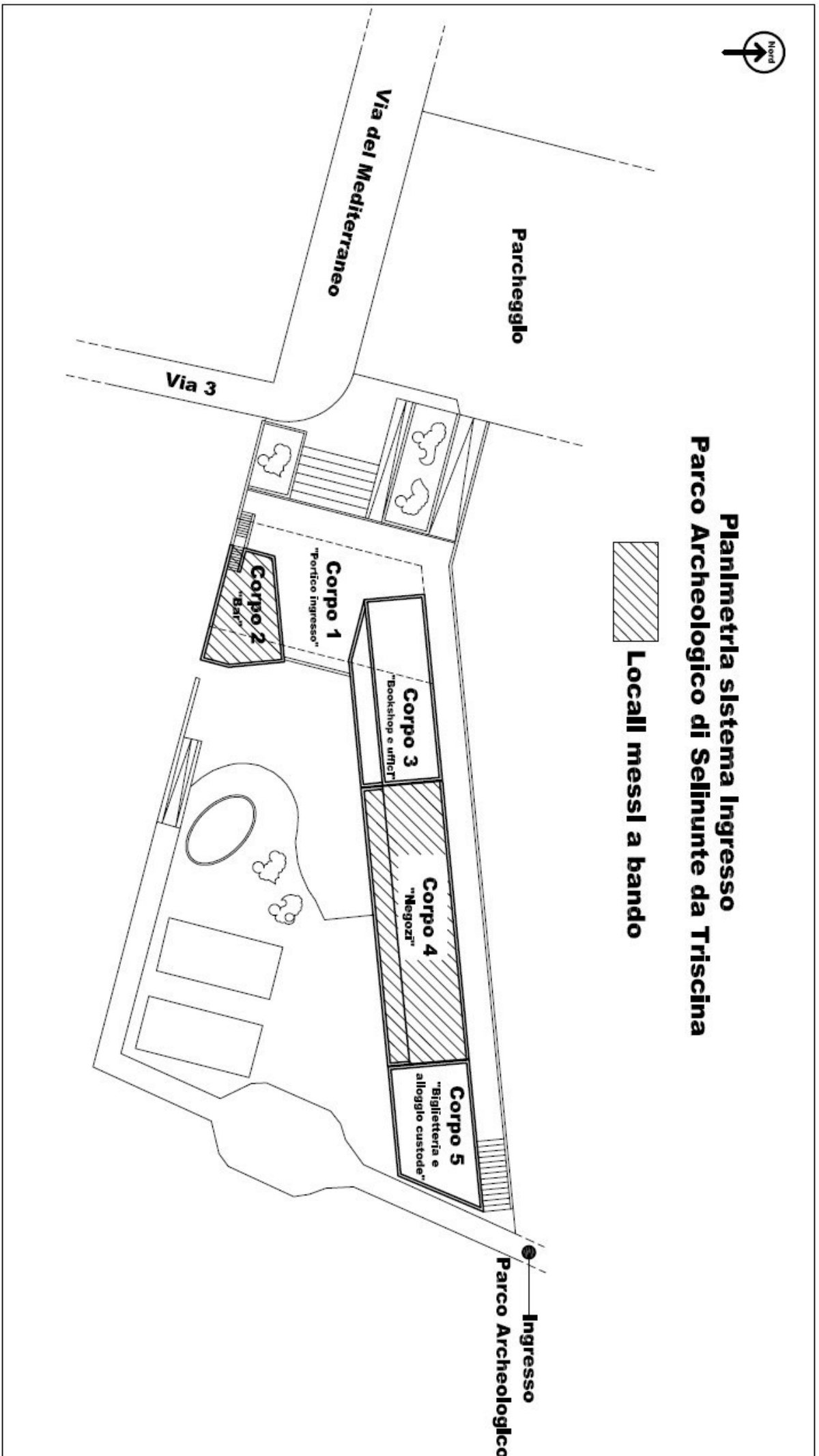
Il sistema d'ingresso al Parco presenta un parcheggio bus e auto posto a Nord della via del Mediterraneo, un portico d'ingresso prospiciente la parte finale della via del Mediterraneo ad incrocio con la via 3 ed una serie di corpi di fabbrica con locali destinati a bookshop, uffici, bar con annessa terrazza, negozi con annessi magazzini, biglietteria, alloggio custode, come distribuiti nella seguente planimetria.



Planimetria sistema Ingresso Parco Archeologico di Selinunte da Triscina



Locali messi a bando



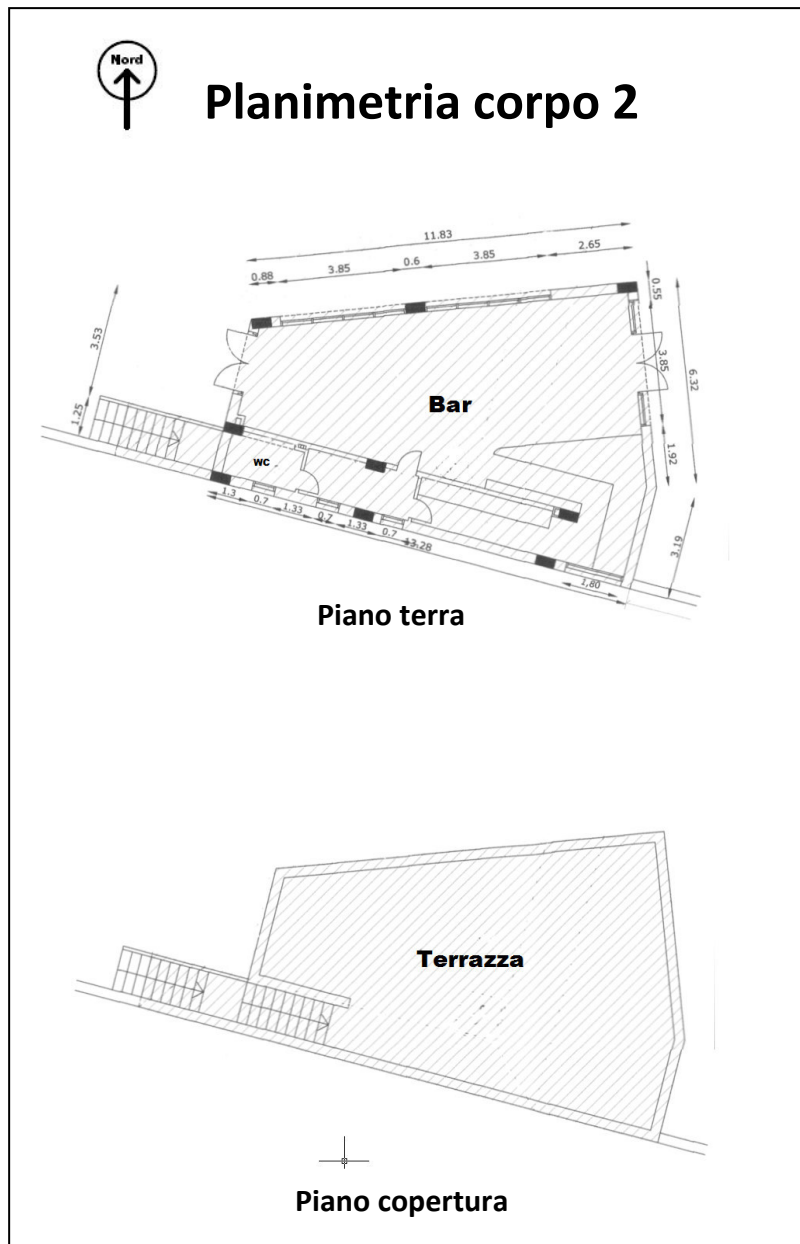
DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DEI LOCALI

Ai fini della valutazione, si può adottare il criterio di paragonare la tipologia dei locali posti in locazione ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) - Anno 2020 – Semestre 2, e considerando la zona "E1" sub urbana/fascia litoranea (Triscina – Manicalunga), microzona catastale 4, tipologia negozi, il valore di locazione applicabile delle varie tipologie, considerando anche il notevole interesse turistico, può essere pari a 5,60 €/mq. X mese pari a 67,20 €/mq. annuo.

Per la tipologia di aree scoperte il valore del canone di locazione può essere assimilato al canone di occupazione di suolo pubblico pari a 55,60 €/mq. annuo.

Corpo 2 "Bar con annessa terrazza"

Il canone di locazione annuo per i locali del **Corpo 2 "bar con annessa terrazza"** da assegnare in locazione, individuati nella seguente planimetria è così determinato:



Locale **Bar** mq. 79,00 x € 67,20 \cong € **5.309,00**

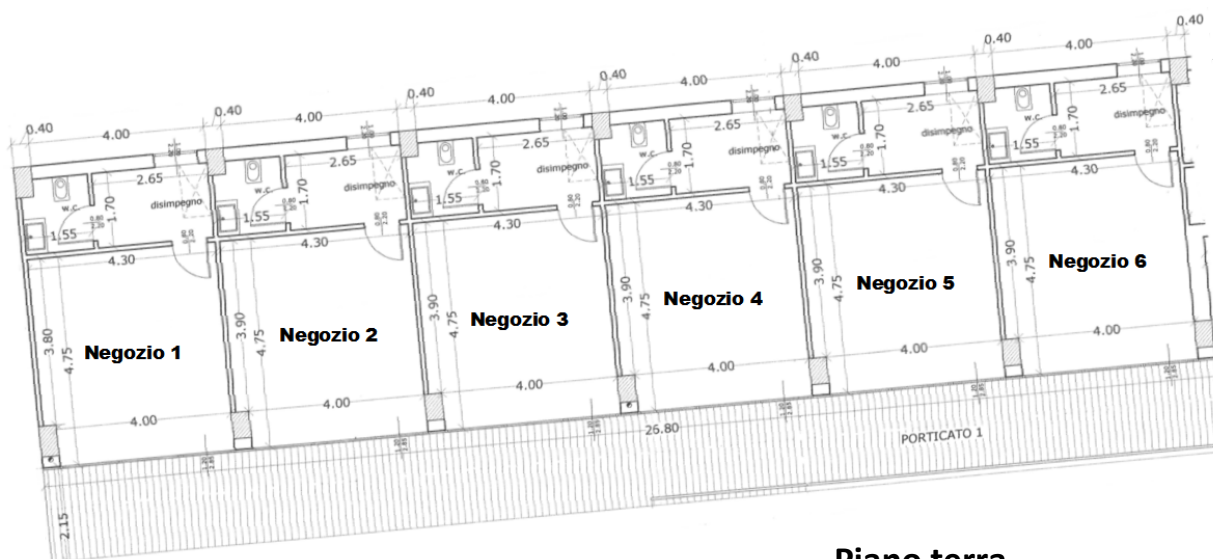
Locale **Terrazza** mq. 77,00 x € 55,60 \cong € **4.281,00**

Corpo 4 “Negozzi con annessi magazzini”

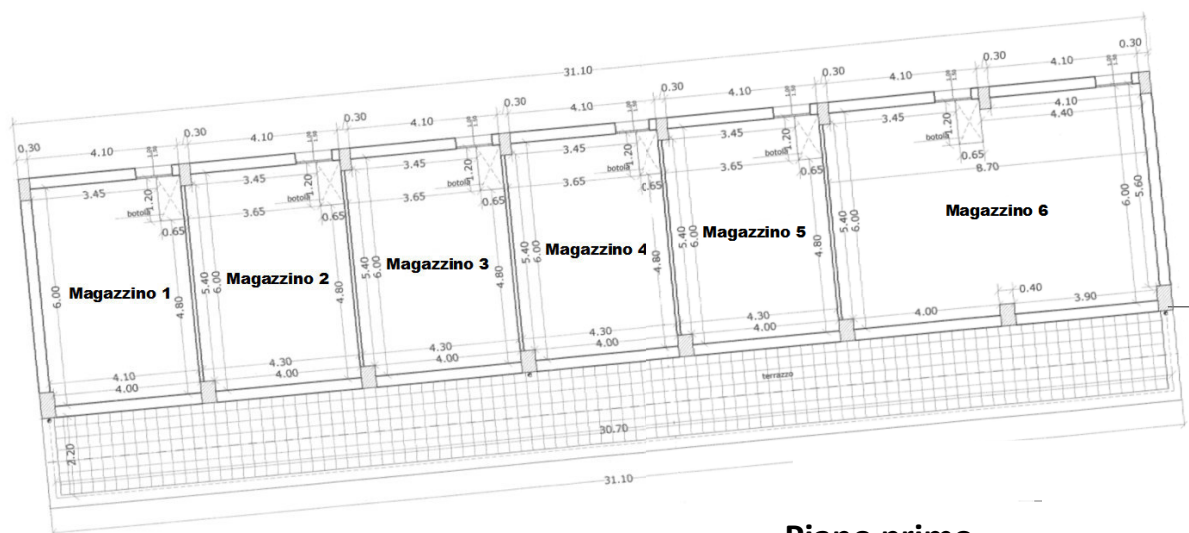
Il canone di locazione annuo per i locali del Corpo 4 “negozi con annessi magazzini” da assegnare in locazione, individuati nella seguente planimetria è così determinato:



Planimetria corpo 4



Piano terra



Piano primo

Negozio 1 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 1** (mq. 23,80 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.368,00.**

Negozio 2 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 2** (mq. 24,80 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.390,00.**

Negozio 3 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 3** (mq. 24,80 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.390,00.**

Negozio 4 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 4** (mq. 24,80 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.390,00.**

Negozio 5 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 5** (mq. 24,80 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.390,00.**

Negozio 6 (mq. 27,30 x €. 67,20) + **magazzino 6** (mq. 51,00 x €. 67,20 x 1/3) \cong **€. 2.977,00.**

N.B. Il canone di locazione dei magazzini è stato ridotto ad 1/3 in funzione dell'altezza interna ridotta.

Castelvetrano, 05/05/2021

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

Il Responsabile della VIII Direzione
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como