



Città di Castelvetro

Selinunte

IV Direzione Organizzativa

Lavori Pubblici, Servizi manutentivi, Protezione civile, Edilizia pericolante, Sicurezza,
Patrimonio, Agenda Urbana, P.N.R.R.

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE n. 74 del 17/03/2023

OGGETTO:

Assegnazione, in locazione, del locale Bar e di alcuni locali di proprietà comunale siti all'ingresso del parco Archeologico di Selinunte, lato Triscina, ad operatori economici.

N° Ord	TRASMESSO AI SEGUENTI UFFICI	INVIATA POSTA ELETTRONICA
1	<i>SINDACO</i>	sindaco@comune.castelvetroano.tp.it
2	<i>VII DIREZIONE ORGANIZZATIVA Programmazione Finanziaria</i>	gpisciotta@comune.castelvetroano.tp.it
3	<i>ALBO PRETORIO</i>	messi@comune.castelvetroano.tp.it
4	<i>Amministrazione Trasparente</i>	ufficiopubblicazioni@comune.castelvetroano.tp.it
5	<i>Ufficio Delibere</i>	Data _____

Assunto Impegno n° _____ del _____

Missione n° _____

Cap. P. E. G. n° _____

Fondo risultante € _____

Imp. Precedente € _____

Imp. Attuale € _____

Dispon. Residua € _____

Il Responsabile

Il Responsabile del Procedimento

Sig.ra Margherita Aguanno

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:

- in data 05/05/2021 la Direzione Organizzativa VIII ha individuato in una relazione tecnica, dei locali di proprietà dell'Ente da assegnare in locazione ad operatori economici, destinati a "bar con annessa terrazza" e dei "negozi con annessi magazzini;"
- in sequenza a tale relazione l'Amministrazione Comunale ha adottato la delibera di G.M. n. 107 del 07/05/2021 ed ha attivato 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;
- in relazione alla delibera di G.M. n. 19 del 25/01/2023 le competenze sul Patrimonio sono della Direzione IV ;
- dalla relazione tecnica prodotta in data 05/05/2021 oltre ai locali da assegnare, viene quantificato il canone di locazione di ognuno di essi da porre a base di gara;
- il canone di locazione annuo per i locali da assegnare è stato determinato adottando il criterio di paragonare la tipologia dei locali posti in locazione ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Anno 2020 (O.M.I.);
- il canone annuo di locazione previsto ed è stato ridotto ad 1/3 in funzione dell'altezza interna ridotta ed è stato determinato:

Locale bar in € 5.309,00- locale terrazza in n € 4.281,00- Negozio 1 più magazzino annesso in € 2.368,00- Negozio 2- 3-4-e 5 e i relativi magazzini annessi in € 2.390,00-Negozio 6 più magazzino annesso in € 2.977,00 ;

- con la presente vengono confermate le valutazioni insite nella relazione;
 - il presente provvedimento è un atto di gestione che rientra tra le attività di competenza di questa Direzione Organizzativa;
 - la presente determinazione è stata redatta secondo le prescrizioni di cui alla scheda Allegata Sub "A" al Piano di Auditing 2022/2024;
- 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** lo Statuto Comunale;
- Visto** il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm. e ii.;
- Vista** la determina n. 7 del 31/01/2023 nomina di responsabili delle direzioni organizzative;

PROPONE

per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

Attivare, a seguito dell'atto di indirizzo impartito dalla Giunta Comunale con deliberazione n.107 del 07.05.2021, la procedura di gara per l'assegnazione, in locazione dei locali relativi al sistema al Parco Archeologico di Selinunte lato Triscina ad operatori economici;

Approvare il bando di gara nel quale vengono definite le modalità e i criteri di aggiudicazione della procedura di assegnazione che si allega alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale ;

Pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio e sul sito del Comune;

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

Dare atto:

- della regolarità tecnica e della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;
- dell'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 2022/2024;

Il Responsabile del Procedimento
f.to Sig.ra Margherita Aguanno

**IL RESPONSABILE
DELLA IV DIREZIONE ORGANIZZATIVA**

Vista la superiore proposta del Responsabile del Procedimento Sig.ra Margherita Aguanno;

Visti gli atti citati nella stessa.

DETERMINA

1. Approvare la proposta di determinazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata.
2. Riconosciuta l'opportunità della presente determinazione.
3. Dare Atto che la presente determina è stata redatta seguendo la relativa scheda di cui all' allegato "A" del Piano Auditing 2022/2024.
4. Esprimere per quanto concerne la regolarità e la correttezza dell' azione amministrativa il parere favorevole e attestare la non sussistenza di ipotesi di conflitti di interessi, neppure potenziale, per il Responsabile del Procedimento, e per chi lo adotta, ex D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii. del Codice di Comportamento del Comune di Castelvetro (Delib. G.M. nn.256/2013 e 52/2017).

Il Responsabile della IV Direzione
f.to Arch. Vincenzo Barresi

Castelvetrano - RESPONSABILE DELLA VII DIREZIONE ORGANIZZATIVA – SERVIZI FINANZIARI

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, esprime parere favorevole sulla regolarità contabile e ne attesta la copertura finanziaria.

Castelvetrano, li _____

IL RESPONSABILE
Dott. Andrea Antonino DI COMO

COPIA AUTENTICA AGLI ATTI DELL'UFFICIO

La presente copia è conforme all'originale agli atti di questa IV Direzione Organizzativa

Castelvetrano, li _____

IL RESPONSABILE

PUBBLICAZIONE

Registro pubblicazioni n.

Copia del presente provvedimento è stato pubblicato all'albo Pretorio del Comune dal 20/03/2023 Al 04/04/2023

Castelvetrano, _____

II RESPONSABILE DELL'ALBO



Città di Castelvetro

Selinunte

Direzione Organizzativa IV

Lavori pubblici, Servizi manutentivi, Protezione civile, Edilizia pericolante, Sicurezza, Patrimonio, Agenda Urbana, P.N.R.R.

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



1) Finalità del bando

Il Comune di Castelvetro, 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 Parco.

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** "Negozzi" 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, 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 IV - Lavori pubblici, Servizi manutentivi, Protezione civile, Edilizia pericolante, Sicurezza, Patrimonio, Agenda Urbana, P.N.R.R.** sita in Via Della Rosa piano II nelle ore di apertura al pubblico.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno essere indirizzati al **Comune di Castelvetro** – **Direzione Organizzativa IV - Lavori pubblici, Servizi manutentivi, Protezione civile, Edilizia pericolante, Sicurezza, Patrimonio, Agenda Urbana, P.N.R.R.** e pervenire, a pena di esclusione, al (protocollo@pec.comune.castelvetro.tp.it) **in cartelle compresse allegati alla pec entro le ore del** Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta al pubblico.

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

La pec dovrà recare l'indicazione:

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

La pec dovrà contenere al suo interno n. **3 cartelle compresse**, portanti rispettivamente la dicitura **Cartella A** – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
Cartella B – "OFFERTA TECNICA"
Cartella C – "OFFERTA ECONOMICA".

La Cartella "A" – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" 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 cartella "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 olografa o digitale.

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

- a) 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 olografa o digitale.

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: Sig.ra Aguanno Margherita 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 il presente Bando (disponibile anche sul sito Internet <http://www.comune.castelvetrano.tp.it>), e per ulteriori informazioni, contattare la **Direzione IV - Lavori pubblici, Servizi manutentivi, Protezione civile, Edilizia pericolante, Sicurezza, Patrimonio, Agenda Urbana, P.N.R.R.** sita in Via Della Rosa piano II nelle ore di apertura al pubblico o al n.tel 0924 909643.

Castelvetrano, 17/03/2023

Il Responsabile della Direzione Organizzativa IV
f.to Arch.Vincenzo Barresi