CITTA' DI TRAPANI
Medaglia d'Oro al Valor Civile
3° Settore – Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Gestione beni patrimoniali

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE

IN LOCAZIONE PER LA DESTINAZIONE A "BAR" DI:

LOTTO A): UNA PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "SALA AVV. S. PERRERA" IN VIA LIBICA, 12 PRESSO IL SETTORE III DEL COMUNE DI TRAPANI

LOTTO B) UNA PARTE DELL'EDIFICIO COMUNALE ADIBITO A TRIBUNALE DI TRAPANI IN VIA XXX GENNAIO

PREMESSE:

Vista la deliberazione di G.M. n.166 del 28.04.2025 con cui si individuano due porzioni di edificio in via Libica, 12 (sede del Settore Tecnico) e in via XXX Gennaio (sede del Tribunale) per destinarli ad attività bar mediante bando pubblico*;*

Vista la Determina Dirigenziale n. 1957 del 27/05/2025 del 3°Settore Servizio Patrimonio, avente per oggetto: "Concessione in locazione per la destinazione a "Bar" di due immobili comunali" che approva lo schema di avviso pubblico;

Visto il D. Lgs. n. 36/2023;

Visto il RD 23.05.1924, n. 827;

Visto il Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Trapani, approvato con Deliberazione di C.C. n.89 del 10/6/2010;

1. FINALITÀ

Il Comune di Trapani intende concedere due immobili di proprietà comunale in locazione per destinarli a "Bar":

1. una parte dell'immobile di proprietà comunale, facente parte del complesso edilizio ubicato nella Via Libica, n.12 cioè quella porzione della "Sala Avv. S. Perrera", censito al catasto

fabbricati foglio di mappa n.8 part.682;

2. Una parte dell'immobile di proprietà comunale, adibito a Tribunale ubicato in via XXX Gennaio censito al catasto fabbricati Foglio n. 304 particella n. 95.

Il 3°Settore Servizio Patrimonio in esecuzione di propria determinazione, intende dar corso, mediante procedura ad evidenza pubblica, all'affidamento in oggetto ai sensi del Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Trapani, approvato con Deliberazione di C.C. n.89 del 10/6/2010;

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1 – Immobile in via Libica, 12

L'immobile oggetto della presente procedura è una porzione (vano) della "Sala Avv. S.Perrera" quest'ultima posta al piano terra del complesso immobiliare di maggiori dimensioni composto da due torri (una ospitante uffici comunali e l'altra gli uffici del Giudice di Pace del Tribunale di Trapani) a sei elevazioni fuori terra, di proprietà comunale ubicato in Via Libica, n.12, individuato catastalmente nella sua totalità al foglio di mappa n.8 part.682 ed avente superficie complessiva pari a mq. 34 circa.

L'immobile oggetto del presente avviso è, esclusivamente, il vano facente parte della "Sala Avv. S. Perrera" posto al piano terra della "Torre Est" sede degli Uffici comunali, prospettante il porticato interno dell'intero complesso edilizio, con ingresso dall'androne comune sulla Via Libica, n.12, la cui superficie coperta di circa XX mq. 34, così come da planimetria allegata, si compone come segue:

-vano con bancone per la somministrazione, punto idrico e piano di lavoro, ripostiglio ed i servizi igienici in comune con l'attigua "Sala Avv. S. Perrera", nonché lo spazio per il posizionamento di posti a sedere per la consumazione.

Il vano presenta le caratteristiche potenziali per essere adibito ad attività commerciale "Bar", in ubicato al piano terra di un complesso edilizio destinato a pubblici uffici nonché una piccola porzione ospitante uffici di un istituto finanziario, nei quali soggiornano pubblico e dipendenti durante l'intera giornata, oltre la ricorrenza di riunioni e convegni che periodicamente si svolgono nell'attigua "Sala Avv. S. Perrera".

In generale l'immobile possiede i requisiti urbanistici ed igienico-sanitari per essere destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, del tipo ristorazione, pub etc., a cui successivamente, nel rispetto e nelle modalità previste dalla normativa vigente, potrà essere concesso in aggiunta, dietro apposita richiesta del concessionario e previa autorizzazione dell'Ente, una

porzione dell'ampio spazio esterno adiacente, contribuendo, pertanto, ad una migliore fruibilità dell'intero complesso.

Lotto 2 – Immobile in via XXX Gennaio

L'immobile oggetto della presente procedura è una porzione (vano) del Tribunale, quest'ultima posta al piano terra dell'immobile di maggiori dimensioni composto da sei elevazioni fuori terra, di proprietà comunale ubicato in XXX Gennaio, individuato catastalmente nella sua totalità al foglio di mappa n.304 part.95 ed avente superficie complessiva pari a mq.61 circa.

L'immobile oggetto del presente avviso è, esclusivamente, il vano facente parte del piano terra e sarà di esclusivo utilizzo del Tribunale e non aperto al pubblico, così come da planimetria allegata, si compone come segue:

- vano con bancone per la somministrazione, punto idrico, ripostiglio ed i servizi igienici, nonché lo spazio per il posizionamento di posti a sedere per la consumazione.

Il vano presenta le caratteristiche potenziali per essere adibito ad attività commerciale "Bar", in ubicato al piano terra di un complesso edilizio destinato a Tribunale, nei quali soggiornano pubblico e dipendenti durante l'intera giornata, oltre la ricorrenza di riunioni e convegni che periodicamente possono svolgersi in una delle sale attigue.

In generale l'immobile possiede i requisiti urbanistici ed igienico-sanitari per essere destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, a cui successivamente, nel rispetto e nelle modalità previste dalla normativa vigente, potrà essere concesso in aggiunta, dietro apposita richiesta del concessionario e subordinatamente alle esigenze di svolgimento dell'attività giudiziaria, una porzione dello spazio esterno adiacente, contribuendo, pertanto, ad una migliore fruibilità dell'intero complesso.

3. MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso, pur essendo dotati di impianti elettrico, idraulico e fognario, necessitano di lavori di adeguamento oltre che di quelli funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di committente dei lavori.

Per la parte relativa all'adeguamento dei locali, l'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore, opportunamente sottoposto ad approvazione dell'Amministrazione, potrà essere scomputato dai canoni di concessione dovuti, nel limite massimo indicato nell'offerta, dietro presentazione di documentazione giustificativa, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Il vano, sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte locataria o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile concesso a beneficio del concedente.

I locali saranno locati, come determinato dal Dirigente del Settore III, al canone annuo a base di gara, aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate semestrali anticipate:

- Lotto 1: 8.000 euro all'anno;
- Lotto 2: 10.000 euro all'anno.

I concorrenti potranno partecipare ad ambedue i lotti, ma nel caso risultino vincitori di entrambi, dovranno sceglierne solo uno. Solo nel caso in cui fosse ci fosse un solo partecipante in entrambi i lotti, la ditta potrà essere aggiudicataria di entrambi i lotti.

4. REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale gli imprenditori individuali e le società comunque costituite regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. non avere in corso cause di esclusione di cui all'artt.94-95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i ;
2. non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non avere procedure in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
3. di non essere stato soggetto a sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

4. di non essere incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nel corso di altre concessioni/locazioni;

5. essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (D.Lgs. n.159/2011), o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;

Nel caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

5. TIPO DI PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

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. 23.05.1924 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 del R.D. 23.05.1924 n.827 con la presentazione di una offerta migliorativa degli offerenti presenti in sede di gara. Qualora gli stessi non siano presenti si procederà per sorteggio.

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 del Settore competente, una volta verificata con esito positivo la documentazione a comprova dei requisiti dichiarati nell'istanza di ammissione.

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 concessione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere anche successivamente alla suddetta scadenza.

6. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi al Settore Patrimonio al n.0923 877046-877050-877066.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati, muniti di apposita delega.

7. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Trapani– Ufficio Patrimonio – Settore III, via Libica, 12, tramite servizio postale ovvero consegna a mano, entro le **ore 12,00** del giorno 30 giugno **2025,** a pena di esclusione dalla gara, una busta chiusa e firmata dal mittente sui lembi di chiusura, per ogni lotto a cui si partecipa, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "**ISTANZA DI AMMISSIONE ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE PER LA DESTINAZIONE A "BAR – LOTTO N…",** indicando esplicitamente il numero del lotto a cui si partecipa, indirizzata al Comune di Trapani, Piazza Municipio, n.1, 91100 Trapani.

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 in conformità allo schema predisposto dal Settore (ALLEGATO A).

2) Offerta economica redatta in carta semplice in conformità allo schema predisposto dal Settore, inserita in una apposita busta chiusa, che deve essere firmata dal partecipante sui lembi di chiusura (ALLEGATO B).

3) Attestato di avvenuto sopralluogo (ALLEGATO C).

4) Copia fotostatica di un documento d'identità del partecipante in corso di validità.

L'asta si terrà in seduta pubblica presso gli uffici del Settore Patrimonio siti in Via Libica, n.12 in data ed ora che saranno stabiliti con provvedimento successivo e pubblicato all'Albo Pretorio on-line dell'Ente.

Alla seduta di gara potranno partecipare, n.q. di legali rappresentanti di imprese e/o società, persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del bando e/o persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

8. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

8.1 Durata

La durata della locazione è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile, per ulteriori anni sei (6), ai sensi della legge 392/78 e del regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del comune di Trapani.

E' fatta salva la facoltà dell'Ente concedente di recedere dal contratto anticipatamente per garantire lo svolgimento di attività inerenti la propria funzione, con preavviso di mesi sei.

Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse ed imposta di registro, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Si specifica che all'affitto, se previsto dalla normativa vigente, è applicato il regime IVA di legge e che tale imposta è a carico dell'affittuario.

8.2 Canone

Il canone annuo, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate semestrali anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della concessione, nella misura massima di legge, attualmente pari al 100% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

I lavori ritenuti necessari all'adeguamento funzionale dell'immobile e ad un uso congruo alla sua destinazione urbanistica che riguardano l'allegato "E" alla presente, indicati come Stato dei Luoghi e Lavori di Manutenzione, saranno scomputati dal canone complessivo.

8.3 Obblighi, Responsabilità civile e Polizze assicurative

Il concessionario ha l'obbligo di prestazione di polizza assicurativa per tutta la durata contrattuale a copertura di:

a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Trapani sia espressamente considerato come terzo) con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;

b) Polizza Incendi/Rischi accessori con garanzia ricorso terzi per un massimale non inferiore ad € 300.000,00, esonerando con la stipula l'ente proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla concessione della struttura.

Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al concessionario di non cedere il contratto, di non sublocare il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

Il conduttore esonererà espressamente il Comune di Trapani da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal proprietario medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del concedente.

Il conduttore è obbligato al deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone che scaturirà dalla gara.

Il conduttore ha l'obbligo di essere munito o di munirsi delle apposite licenze/autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività richiesta per la finalità del presente bando, ai sensi della Legge 287/91 e ss.mm.ii., del vigente regolamento comunale per la somministrazione di alimenti e bevande**,** incluso il possesso dei requisiti morali e professionali (art. 71, commi 1,2 e 6 al D.Lgs. n. 59/2010). L'Amministrazione declina ogni responsabilità per eventuali violazioni delle leggi prescritte per l'esercizio dell'attività e nella gestione dell'immobile.

8.4. Oneri accessori

Sono interamente a carico del locatario le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, le

spese telefoniche/connessione, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività.

8.5 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso dei locali è quella relativa allo svolgimento di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande.

É vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dal Comune di Trapani.

Gli alimenti cotti dovranno essere riforniti tramite servizio di catering, in quanto non è consentito l'uso della cucina per la preparazione dei cibi.

8.6 Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per esso, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile concesso a beneficio del concedente, senza che la parte locataria o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa concessa.

9 . INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Trapani http://www.comune.trapani.it

Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso il Settore Patrimonio ubicato al 4° piano della Via Libica, n.12 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente. Per la risoluzione di eventuali controversie si rinvia al foro competente.

L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 par. 3 del regolamento Ue 2016/679.

I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione.

11. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente del Settore III, ing. Orazio Amenta.

Trapani,

ALLEGATI AL BANDO:

A. Domanda di partecipazione
B. Planimetrie

Firmato digitalmente da:
AMENTA ORAZIO
Firmato il 28/05/2025 14:26
Seriale Certificato: 1929115
Valido dal 17/11/2022 al 17/11/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA