

**ISTITUTO DEI CIECHI OPERE RIUNITE “I FLORIO – F. ED A. SALAMONE”
BANDO DI GARA PUBBLICA PER L’ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A
TERZI DI UNITA’ IMMOBILIARI, DI PROPRIETÀ DELL’ ISTITUTO DEI
CIECHI OPERE RIUNITE “I FLORIO – F. ED A. SALAMONE” AD USO
ABITATIVO E/O DIVERSO DALL’ABITAZIONE**

SECONDA EDIZIONE

L’Istituto dei Ciechi Opere Riunite “I. Florio F. ed A. Salamone”

Rende noto che

ai sensi del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, è indetta un’asta pubblica per l’assegnazione in locazione delle unità immobiliari, di proprietà dell’ Istituto dei Ciechi Opere Riunite “I. Florio F. ed A. Salamone”, site in Palermo.

OGGETTO E PREZZI A BASE D’ASTA

Assegnazione in locazione delle unità immobiliari sotto indicate da adibire all’uso a fianco di ciascuno specificato, con gli importi a base d’asta e le caratteristiche principali indicati nella sottoriportata tabella.

n.	Descrizione degli immobili	Canone mensile
1	Immobile ad uso residenziale sito in via Sant'Agostino n. 5 Palermo, Foglio 127, p.lla 78, sub 12 – Categoria Catastale A/2 piano terzo, composto da vani 3 oltre servizi. Superficie utile circa mq. 90 Buone condizioni di manutenzione. . Classe energetica G	Euro 389.36
2	Immobile ad uso residenziale sito in via S. Agostino, n°5 – 2° piano a six identificato catastalmente al foglio n° 127, part.lla n° 78 sub n°15 con superficie utile abitabile mq. 140,00 circa per n° 6 vani oltre ingresso e servizi. Discreto stato di manutenzione. Necessita di intervento di manutenzione. Classe energetica “G”	Euro 632.35
3	Immobile ad uso residenziale sito in via Benedetto D’Aquisto 27 Palermo, Foglio 121, p.lla 98, sub 13– Categoria Catastale A/2 - 3° piano a six senza ascensore, composto da vani 9 oltre servizi. Superficie utile circa mq.180 Discreto stato di manutenzione.	Euro 739,25

n.	Descrizione degli immobili	Canone mensile
4	Immobile ad uso magazzino sito al p. t. di via Garrafello, nn. 5/7 identificato catastalmente al foglio n° 129, part.lla n° 1117 sub n°29/30 di circa 18,00 mq. per n° 2 vani. (necessita di intervento di manutenzione) Classe energetica "G"	Euro 218,70
5	Immobile ad uso magazzino sito in via Benedetto D'Aquisto 24 Palermo, Foglio 121, p.lla 242, sub 1- Categoria Catastale C/6 di 25,00 mq. per n° 2 vani. Discreto stato di manutenzione. Classe energetica "G"	Euro 184,44
6	Immobile ad uso residenziale sito in via Benedetto D'Aquisto 30 Palermo, Foglio 121, p.lla 242, sub 7 - Categoria Catastale A/2 - 1° piano con ascensore, composto da vani 6 oltre servizi. Superficie utile circa mq. 140 Buone condizioni di manutenzione. Classe energetica "G"	Euro 684,00

L'immobile potrà essere visitato dagli offerenti sino alla data stabilita per l'esame delle offerte economiche, previa intesa con l'Istituto dei Ciechi nella persona dell'Arch. Pietro Silvestri responsabile dell'Ufficio Tecnico.

I canoni mensili indicati come base d'asta sono stati determinati a corpo, sulla base dei parametri scaturenti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per l'assegnazione in locazione di immobili approvato da questa Amministrazione, sono stati ridotti del 10% rispetto a quelli iniziali indicati nel bando precedente.

Si precisa che i canoni come sopra determinati rivestono carattere provvisorio e saranno resi definitivi a seguito del rilascio del parere di congruità, vincolante per l'Amministrazione ai sensi della normativa vigente, da parte dell'Ufficio Risorse immobiliari del Comune di Palermo già richiesto da questo Istituto con prot. n. 1282 del 20/04/2017.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Le persone giuridiche e le persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del presente bando.

CRITERI E MODALITA' DI GARA

La procedura è disciplinata dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni unità immobiliare come indicata nella superiore tabella corrisponde ad un lotto. Uno stesso soggetto potrà partecipare per più lotti a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun lotto, almeno che questi, per motivi di opportunità di carattere funzionale e logistico che dovranno essere giustificati nella domanda, non intenda partecipare per tutti i lotti, nessuno escluso, compresi nel presente bando; in tale fattispecie il soggetto richiedente potrà presentare un'unica domanda cumulativa con l'indicazione dei singoli lotti con le rispettive offerte. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Gli importi relativi alle offerte economiche presentate dovranno essere arrotondati all'unità di Euro.

A pena di nullità, le offerte non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta ammissibile, ai sensi dell'art. 65 punto 10 del R.D. n. 827/24.

Aggiudicatario di ciascun lotto sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto a ciascun prezzo posto a base d'asta, l'offerta economica più vantaggiosa per l'Istituto.

In caso di parità d'offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77, R.D. n. 827/24, si procederà, in sede d'asta, come segue:



- se presente solo uno degli offerenti alla pari lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
- se presenti due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

In ogni caso l'offerente alla pari non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Qualora pervenissero offerte cumulative per tutti i lotti compresi nel presente bando da parte dello stesso soggetto, il richiedente sarà dichiarato aggiudicatario anche in presenza di altre offerte più vantaggiose per i singoli lotti, purchè il soggetto aggiudicatario dichiari di accettare il canone più vantaggioso per l'Istituto offerto da altri partecipanti.

Nell'ambito di ciascun lotto, nel caso in cui il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non possa o non voglia essere dichiarato tale o non sottoscriva il contratto, si procederà all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio costituito per partecipare alla gara.

In seguito, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare le unità immobiliari ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili di proprietà dell'Istituto.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente, prima di presentare la domanda, dovrà costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 5% del canone annuo a base d'asta.



Lo stesso dovrà essere costituito con assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine di "Istituto dei Ciechi Opere Riunite "I. Florio F. ed A. Salamone".

L'originale dell'assegno circolare sopra detto dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione alla gara.

Detto assegno sarà restituito ai concorrenti non vincitori, mentre sarà trattenuto sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una mensilità del corrispettivo offerto, nel caso di aggiudicazione.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, prima della firma del contratto, l'aggiudicazione si intenderà decaduta ed il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato a titolo definitivo, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nel presente bando e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del locatario/concessionario, si procederà all'incameramento del deposito provvisorio/definitivo senza pregiudizio d'ogni altra azione o diritto spettante.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

A pena d'esclusione, i partecipanti dovranno sottoscrivere idonea dichiarazione accompagnata da copia di documento d'identità riguardante la persona fisica o il legale rappresentante della persona giuridica, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/00, da cui risulti:

Per le persone fisiche:

1. di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
2. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
3. di avere la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione

Per le Società o Imprese:



1. di essere regolarmente iscritta al Registro delle Imprese, indicando l'oggetto prevalente di attività, i soggetti aventi legale rappresentanza ed i relativi poteri;
2. di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che non sia in corso procedimento per la dichiarazione di tali stati;
3. che per i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
4. di non trovarsi nella condizione prevista dal D.Lgs. n. 231/2001 ("divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione").

Il partecipante dovrà, altresì, dichiarare:

1. di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto senza condizione e riserva alcuna;
2. di aver preso atto e di accettare la destinazione d'uso dell'immobili in gara;
3. di aver effettuato sopralluogo presso l'immobile prescelto e, conseguentemente, di accettarne l'attuale stato manutentivo;
4. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione, a collaborare con l'Amministrazione per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

L'Istituto verificherà la veridicità delle dichiarazioni presentate dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000 con le conseguenze di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Al contratto di locazione sarà applicata la disciplina prevista dalla Legge 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni per la durata prevista dalla normativa vigente e pertanto, in caso di immobile ad uso abitativo per la durata di anni 4+4 mentre in caso di



immobile ad uso commerciale per la durata di anni 6+6.

Il canone di locazione, da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura annua offerta dall'aggiudicatario.

Detto importo dovrà essere pagato in rate mensili.

Nell'eventualità in cui gli aggiudicatari volessero svolgere attività non compatibili con la destinazione d'uso essi potranno, a propria cura e spese, procedere all'inoltro di istanza per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile concesso in locazione, e la scrivente amministrazione manifesta sin d'ora la propria disponibilità a sottoscrivere tutta la documentazione necessaria di pertinenza della proprietà.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, 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 e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Qualora i valori dei canoni indicati nel presente bando non fossero allineati con quelli determinati in fase di rilascio del parere di congruità da parte delle Autorità competenti, gli importi dei canoni saranno tempestivamente adeguati anche con effetto retroattivo anche successivamente all'assegnazione dell'immobile e alla firma del contratto di locazione nel quale sarà espressamente riportata tale clausola vincolante.

L'unità immobiliare sarà, altresì, assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tuttavia, qualora si dovessero rendere necessari e indifferibili alcuni interventi di manutenzione straordinaria nelle singole unità immobiliari, tali interventi potranno eseguirsi a cura del conduttore secondo quanto previsto nel vigente Regolamento con modalità da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico dell'Istituto dei Ciechi con la possibilità di recupero delle somme impegnate attraverso un piano di ammortamento condiviso, rimanendo comunque a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di tutte le



concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, anche se diverso da quello previsto, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Istituto.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'aggiudicatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per l'Amministrazione.

Resterà a carico del conduttore la fornitura di servizi vari (energia elettrica, acqua etc) e relativi allacci.

Le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione dell'imposta di registro che, per legge, è a carico delle parti in pari misura.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di partecipazione alla gara, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00), dovrà essere datata e sottoscritta, in ogni foglio, in forma leggibile, dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

A corredo della domanda dovrà essere presentata una busta chiusa, controfirmata su tutti i lembi di chiusura, riportante solo ed esclusivamente la dicitura "offerta segreta". All'interno di questa busta dovrà essere inserito un foglio non bollato con la denominazione del partecipante e l'indicazione, sia in cifre, sia in lettere, della somma offerta quale corrispettivo annuo (pari o superiore alla base d'asta). L'offerta dovrà, infine, essere datata e sottoscritta in forma leggibile dal partecipante o dal suo legale rappresentante.

A pena d'esclusione dalla gara, gli interessati dovranno presentare un unico plico,



chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante i dati del mittente e la dicitura "GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA _____" (indicare i riferimenti dell'immobile in relazione al quale intende partecipare) che dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

domanda di partecipazione;

dichiarazione sostitutiva ex Lege 445/00;

altre dichiarazioni come sopra specificate sub "Requisiti per la partecipazione";

Busta chiusa contenente l'offerta segreta;

Originale dell'assegno circolare del deposito cauzionale provvisorio;

Fotocopia di documento d'identità, in corso di validità, del partecipante o del suo legale rappresentante.

La mancanza anche di uno solo dei documenti sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

A pena d'esclusione, entro e non oltre le ore 9,30 del giorno 19 febbraio 2018, le buste, così predisposte, potranno essere consegnate mediante recapito diretto all'Ufficio Protocollo del Istituto dei Ciechi Opere Riunite "I. Florio F. ed A. Salamone", Via Angiò n. 27 Palermo (dal lunedì al venerdì - orario 9/12), ovvero spedite tramite raccomandata per posta o altra agenzia di recapito autorizzata, all'Istituto dei Ciechi Opere Riunite "I. Florio F. ed A. Salamone" Via Angiò n. 27 – Palermo.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva od integrativa di precedenti. Non sono ammesse offerte parziali o fatte per telegramma o per telefax o via e-mail.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'Ufficio preposto al ricevimento.



Le buste pervenute saranno aperte, in seduta pubblica, il giorno 19 febbraio 2018, alle ore 10,30, presso l' Istituto dei Ciechi Opere Riunite "I. Florio F. ed A. Salamone" Via Angiò n. 27 - Palermo.

A tale seduta potrà partecipare un solo rappresentante per offerente, munito di delega se persona diversa dall'offerente, dal legale rappresentante o dal procuratore del soggetto offerente.

NORMA FINALE

La partecipazione all'asta si intende quale accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole contenute nel presente avviso.

Per quanto non previsto nelle norme sopraindicate, avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento approvato con R.D. 23.5.1924 N. 827 e successive modificazioni.

L'avviso è visionabile sul sito internet www.istciechipalermo.it

I concorrenti, con la partecipazione, acconsentono al trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.

Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/90: Arch. Pietro Silvestri

22 GEN. 2018



Il Dirigente Amministrativo

(Dott.ssa Patti Carmela)