



**AVVISO PUBBLICO
PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI UN FONDO COMMERCIALE POSTO
IN PRATO, VIA CAIROLI 8-10-12 PRESSO PALAZZO BANCIBUONAMICI**

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA - SERVIZIO EDILIZIA E PATRIMONIO

Premesso

- che, in esecuzione dell'Atto del Presidente della Provincia di Prato n.4 del 21.01.2015, visto il *"Regolamento Generale per l'Attività Contrattuale"* (approvato con Deliberazione C.P. n.24 del 25.02.2004 e modificato con Deliberazione C.P. n.20 del 02/05/2012) ed il *"Regolamento per la disciplina della concessione di Beni Immobili a terzi"* (approvato con Deliberazione C.P. n. 71 del 14.12.2011), l'Amministrazione Provinciale ha manifestato la volontà di procedere, mediante asta pubblica, all'attribuzione in godimento tramite concessione amministrativa del fondo posto in Via Cairoli nn. 4-6-8-10-12 a Prato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato, Foglio di mappa 49 particella n.27 sub. n.12 (avente destinazione d'uso commerciale categoria C/1 - classe 13, di mq 184 netti complessivi);
- che, a seguito di espletamento di asta pubblica (pubblicazione dal 28.05.2015 al 25.06.2015), in data 18.12.2015 è stato stipulato il contratto di concessione amministrativa a favore della società Dade srl, c.f. 01816770976, per la porzione 'C' del bando di asta, porzione contrassegnata dai numeri civici 4-6 di Via Cairoli, al piano terra, per un totale di mq.30,00 oltre ad integrazione di alcuni spazi per circa mq.15 al piano terra e mq.25 al piano interrato;
- che risulta pertanto necessario effettuare un ulteriore tentativo di concessione dell'immobile in oggetto mediante asta pubblica, limitatamente alla porzione indicata nella planimetria allegata al presente atto e posta in Via Cairoli n.8-10-12;

RENDE NOTO

che la Provincia di Prato, in esecuzione della determinazione dirigenziale n.1016 del 29.06.2016, intende effettuare un tentativo di concessione amministrativa, mediante asta pubblica del fondo posto in via Cairoli nn. 8-10-12 a Prato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato, Foglio di mappa 49 particella n. 27 sub. n. 12, avente destinazione d'uso commerciale categoria C/1-classe 13, di mq.102 netti complessivi, limitatamente alla porzione indicata nella planimetria allegata al presente avviso.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il locale oggetto di concessione fa parte del complesso immobiliare denominato "Palazzo Banci-Buonamici", acquistato dalla Provincia di Prato con atto ai rogiti del Notaio Stefano Balestri in data 08.07.1997 – Rep. n. 124875 – fasc. n. 27727.

Il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, con provvedimento n.98 del 20.07.2015, ha dichiarato l'immobile di interesse ai sensi degli articoli 10 comma 1 e comma 3 dell. A) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii., in quanto in possesso dei requisiti di interesse storico-artistico.

Il bene è dunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel suddetto decreto legislativo e rientra, ai sensi dell'art.53, nel demanio culturale della Provincia di Prato.

Al fondo in questione si accede dalla via Cairoli dal numero civico 8 ed è costituito da un locale centrale e da un altro locale sulla sinistra per chi entra, comprese le vetrine dei civici 10 e 12 e lo spazio per WC, per la consistenza complessiva netta di mq 102,00.

Il fondo, come sopra individuato, attualmente risulta inutilizzato e viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data odierna, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Tutte le trasformazioni e gli interventi che si renderanno necessari per l'utilizzo del fondo oggetto di concessione dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale, dietro presentazione di apposito e dettagliato progetto, e saranno interamente a carico dei concessionari, ciascuno per quanto di competenza.

Saranno, altresì, a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutti i permessi, concessioni, nulla-osta, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, che saranno eventualmente necessari, nonché le spese per i relativi frazionamenti catastali, oltre ad ogni e qualunque intervento atto a garantire l'esercizio dell'attività in ordine alle vigenti norme igienico-sanitarie ed edilizie, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli uffici pubblici competenti.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno dimostrare di essere in possesso dei requisiti generali di partecipazione relativi alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In particolare, non potranno presentare offerte coloro i quali (persone fisiche o giuridiche) risultino morosi per debiti non saldati nei confronti dell'Amministrazione Provinciale alla data di presentazione dell'offerta.

PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'importo posto a base d'asta, stabilito sulla base di indagine di mercato effettuata tramite accesso alla Banca Dati delle dotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio disponibili su Prato zona B1 *"centrale/centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale"*, è pari all'incidenza di **€/mq 10,00 mensile**, per un'entrata complessiva pari a:

- ◆ **€12.240,00** (euro dodicimiladucentoquaranta/00) annuali, corrispondenti ad **€1.020,00** (euro milleventi/00) mensili.

I prezzi sopra indicati si intendono 'a corpo'.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopra indicato, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e succ. mod. e int., e avverrà ai sensi dell'art. 76 comma 2 del medesimo R.D. a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto a quello annuale posto a base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, ai sensi dell'art. 77 comma 2 del medesimo R.D. si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Il plico deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero posta celere, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 01.08.2016**, al Protocollo della Provincia di Prato, Via Ricasoli n.25, 59100 Prato; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio ed al suddetto indirizzo, ove riceveranno apposita ricevuta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, e deve recare all'esterno – oltre all'indicazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura: **“NON APRIRE: contiene Offerta per la concessione del fondo provinciale ad uso commerciale ubicato in Via Cairoli nn. 8-10-12”**.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, due separate buste:

BUSTA “A”, recante l'indicazione **“Documentazione amministrativa”**

BUSTA “B”, recante l'indicazione **“Offerta economica”**

❖ *La Busta “A” DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, dovrà contenere, a pena di esclusione:*

A) Istanza di partecipazione all'asta pubblica, redatta in lingua italiana e **in competente bollo**, sottoscritta in forma leggibile, previa indicazione dei propri dati anagrafici, dal soggetto che partecipa per proprio conto, per soggetto terzo, ovvero dal titolare o dal legale rappresentante della ditta concorrente (da predisporre secondo il **modello A** allegato, predisposto dall'Amministrazione e scaricabile dal sito web della Provincia all'indirizzo www.provincia.prato.it nella sezione “Amministrazione Trasparente” - “Bandi di gara e contratti” al link: <http://trasparenza.provincia.prato.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/>).

La domanda deve essere corredata da copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità, del sottoscrittore. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore deve essere allegata procura speciale in originale o copia autenticata.

B) Dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. 445/2000, da predisporre secondo i seguenti modelli predisposti dall'Amministrazione e scaricabili dal sito web

della Provincia all'indirizzo www.provincia.prato.it nella sezione sopra indicata (link: <http://trasparenza.provincia.prato.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/>):

- nel caso di partecipazione di persone fisiche utilizzando il **modello B1**, al quale dovrà essere allegata copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità del sottoscrittore;
- nel caso di partecipazione di persone giuridiche utilizzando il **modello B2**, al quale dovrà essere allegata copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità del sottoscrittore.

Si precisa che nel caso in cui il dichiarante sia un procuratore, dovrà essere allegata procura speciale in originale o in copia autenticata, corredata da copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità del sottoscrittore.

❖ ***La Busta "B" OFFERTA ECONOMICA, dovrà contenere, a pena di esclusione:***

L'**offerta irrevocabile di concessione**, redatta in **competente bollo** utilizzando l'apposito **modello C** scaricabile dal sito web della Provincia all'indirizzo www.provincia.prato.it nella sezione "Amministrazione Trasparente"- "Bandi di gara e contratti" al link: <http://trasparenza.provincia.prato.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/>, indicante il prezzo offerto sia in cifre che in lettere, che dovrà essere pari o superiore a quello fissato a base d'asta. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, prevale l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile da parte dell'offerente ed includere copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità, del sottoscrittore.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere allegata procura speciale in originale o in copia autenticata.

Non sono ammesse offerte che rechino cancellazioni, aggiunte o correzioni che non siano state espressamente approvate dallo stesso sottoscrittore. Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SEDUTA PUBBLICA

L'apertura delle buste si terrà il **giorno 25.08.2016 alle ore 11.00** in una delle sale della sede della Provincia di Prato in via Ricasoli n.25 a Prato, in seduta pubblica, all'interno della quale si procederà all'ammissione alla procedura delle proposte pervenute secondo le modalità stabilite nel presente avviso. L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara, una volta effettuati i controlli di legge con esito positivo. Il concessionario si intenderà vincolato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi per l'Amministrazione, invece, sono subordinati al perfezionamento del contratto di concessione.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Provincia di Prato, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione; pertanto non potrà essere avanzata e fatta valere, per qualsiasi ragione e a qualunque titolo, alcuna pretesa risarcitoria.

L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria Provinciale, entro dieci giorni dalla gara, di una cauzione pari al **10% del canone annuale** posto a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Detta cauzione verrà restituita all'aggiudicatario a conclusione della procedura di stipula del contratto di concessione amministrativa.

DURATA DELLA CONCESSIONE

I contratti di concessione saranno riportati nel registro di repertorio dei contratti e registrati all'Agenzia delle Entrate; le spese contrattuali di registrazione saranno poste a carico dei contraenti in parti uguali; tutte le altre spese saranno a carico della parte acquirente.

Il contratto di concessione avrà durata di **8 (otto) anni** dalla data della stipula.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante qualsiasi altra forma di comunicazione o notificazione, disciplinata dalla legge italiana avente valore legale (es. PEC – Posta Elettronica Certificata), almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

E' consentito un solo rinnovo per ugual periodo, se nessuna delle parti comunicherà disdetta all'altra, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante qualsiasi altra forma di comunicazione o notificazione, disciplinata dalla legge italiana avente valore legale (es. PEC – Posta Elettronica Certificata).

CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione annuale sarà quello offerto in gara, da versare alla Tesoreria Provinciale in rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese presso la tesoreria provinciale BANCA POPOLARE DI VICENZA spa - sede centrale di Viale degli Alberti Prato – IBAN: IT04Y0572821501490570289459, riportando come causale il numero di contratto, il nominativo del concessionario e la mensilità di riferimento. Il predetto canone verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 (Equo canone) e ss.mm.ii.. L'I.V.A. non è dovuta.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone comporta la costituzione in mora del concessionario, ai sensi e fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge 391/1978.

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

I fondi necessitano di interventi per lo smaltimento di materiale vario lasciato dal precedente concessionario. I relativi oneri sono a totale carico del concessionario.

Sono, altresì, interamente a carico del concessionario, oltre ai canoni mensili di concessione, tutte le spese di manutenzione ordinaria, nonché le utenze, tasse, imposte, spese di gestione, ecc. relative ai locali oggetto della presente procedura.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal concessionario medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi che non siano imputabili a colpa diretta del concessionario.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà esibire polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per un massimale di almeno € 500.000,00 e una polizza rischio locativo incendio e atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà provinciale stimato del valore di € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00), suddiviso per le singole porzioni concesse, esonerando con la stipula delle stesse la Provincia proprietaria da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, derivante dalla concessione dei locali medesimi.

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il contratto, il concessionario dovrà versare immediatamente alla Provincia concedente una somma pari a n.3 mensilità. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della concessione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali di registrazione del contratto di concessione (imposta di registro) sono a carico del concessionario e del concedente in parti uguali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge n. 392/1978 e succ. mod. e int. L'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

ALTRE INFORMAZIONI

Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Prato: le parti, pertanto, dovranno eleggere domicilio presso il Comune di Prato, la Provincia elegge il proprio domicilio in via Ricasoli 25 a Prato.

Per eventuali informazioni tecnico-amministrative si può contattare l'Ing. Francesca Agostini del Servizio Patrimonio (0574/534439 – fagostini@provincia.prato.it).

Il sopralluogo del locale oggetto di concessione amministrativa può essere effettuato dalla data di pubblicazione del presente avviso, previo appuntamento da concordare con Ing. Francesca Agostini (tel. 0574/534439; fagostini@provincia.prato.it) oppure Geom. Gabriele Rossi (tel. 0574/534268; grossi@provincia.prato.it)

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Francesca Agostini.

Il presente avviso è pubblicato sul sito *web* e sull'Albo Pretorio della Provincia di Prato all'indirizzo www.provincia.prato.it nella sezione "Amministrazione Trasparente"- "Bandi di gara e contratti" al link: <http://trasparenza.provincia.prato.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/>, nonché sull'Albo Pretorio del Comune di Prato. Ene verrà data comunicazione sui quotidiani locali.

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito *web* e sull'Albo Pretorio della Provincia di Prato al medesimo indirizzo www.provincia.prato.it nella sezione "Amministrazione Trasparente"- "Bandi di gara e contratti" al link: <http://trasparenza.provincia.prato.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/>.

Si precisa che il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione provinciale aggiudicatrice e all'interessato spettano i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

Prato, li 29.06.2016

Il Direttore dell'Area Tecnica

Dott.ssa Rossella Bonciolini