



# COMUNE DI CEFALÙ

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Codice Fiscale n. 00110740826

Internet:<http://www.comune.cefalu.pa.it>

Corso Ruggero, 139

## *Settore Patrimonio*

Tel. 0921/420294 – Pec: [protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it)

e mail: [patrimonio@comune.cefalu.pa.it](mailto:patrimonio@comune.cefalu.pa.it)

### **AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CORTE DELLE STELLE DI CEFALÙ – DESTINAZIONE D’USO “BAR – TEA ROOM”**

**IMPORTO A BASE D’ASTA: € 75.888,00 (€ 12.648,00 \* 6)**

**CIG: ZA834B858F**

#### **PREMESSE:**

Vista la deliberazione di C.C. n. 20 del 07.04.2021 di ricognizione degli immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente suscettibili di alienazione e/o valorizzazione nel periodo 2021/2023, individuata quale *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*;

Vista la determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio ed AA.PP. n 2 Reg. Gen. n. 3 del 05.01.2022, avente per oggetto: “Concessione in locazione di una parte del complesso immobiliare denominato Corte delle Stelle di Cefalù - Destinazione d’uso “Bar – Tea Room”– Approvazione avviso pubblico e documenti di gara”;

Visto il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016;

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 Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010;

#### **1. FINALITÀ**

Il Comune di Cefalù intende concedere in locazione una parte dell’immobile di proprietà comunale, facente parte del complesso edilizio denominato Corte delle Stelle, con ingressi, rispettivamente, da via Costa n. 32 coincidente col piano terzo dell’intero complesso immobiliare e dalla “Piazza principale” posta al piano secondo, da destinare a Bar – Tea Room.

Il Settore Patrimonio e attività produttive 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 Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010.

## **2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura è una porzione del complesso immobiliare di proprietà comunale ubicato in C.so Ruggiero n. 92, Piani T-1-2-3, denominato Corte delle Stelle, individuato catastalmente nella sua totalità al foglio M.U. part.1746 sub 1 e 2 ed avente superficie complessiva pari a mq.612 circa. Tale complesso progettato quale spazio pubblico di aggregazione, con carattere polifunzionale e destinato ad esposizioni d'arte ed attività culturali, funge altresì da collegamento tra il Corso Ruggiero e la via Costa e, di conseguenza, con l'intero tessuto urbano posto a monte del Corso principale fino alla Rocca. Inoltre ad arricchire il prestigio dell'intero fabbricato è la presenza di una stanza di particolare pregio storico culturale dove sono ben visibili le tracce di un'antica pavimentazione stradale romana che risale presumibilmente al I<sup>o</sup> secolo A.C..

L'immobile oggetto del presente avviso è, esclusivamente, l'edificio destinato a servizi, in atto costituito, da un unico corpo di fabbrica indipendente, prospettante e con ingresso sia sulla Via Costa che sulla "Piazza Principale" posta al piano secondo della Corte delle Stelle. Detto corpo di fabbrica, anche se catastalmente fa parte dell'intero complesso identificato nel N.C.E.U. al foglio M.U. part.1746 sub 1 e 2, costituisce unica unità immobiliare articolata su 2 livelli, la cui superficie coperta di circa 124 mq., così come da planimetria allegata, si compone come segue:

- il piano posto a livello della "piazza" risulta pari a mq. 57 circa e si compone di uno ampio vano da dove si dipartono la scala di accesso al piano superiore e la porta che adduce al ripostiglio e al W.C.;
- il piano superiore risulta pari a mq. 67 circa e si compone di un altro ampio vano, un w.c. e due ripostigli.

La struttura portante è in c.a., le opere di finitura sono realizzate con materiali di pregio (pavimenti, intonaci, infissi, tramezzature ecc.) ma il fabbricato necessita di interventi di manutenzione interni ed esterni.

L'immobile nel suo complesso presenta le caratteristiche potenziali per essere adibito ad attività commerciale, sia per la sua ubicazione strategica nel cuore del centro storico di Cefalù, a pochi passi dalla Cattedrale e prospiciente da una parte sulla "Piazza principale" della Corte delle Stelle, ad angolo con la contigua Chiesa della S.S. Annunziata e dall'altra sulla Via Costa, una delle strade più suggestive della Città, ai piedi della Rocca e parallela al Corso Ruggiero.

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 costituito dalla piazza a livello superiore, che ben si presterebbe all'organizzazione di eventi culturali, spettacoli e performance artistiche di vario tipo, contribuendo, pertanto, ad una migliore fruibilità dell'intero complesso architettonico.

## **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 ristrutturazione e manutenzione per la messa a norma 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 alla messa a norma 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 pezze giustificative, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad esclusivo carico del concessionario.

L'unità immobiliare sarà assegnata 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.

Il locale sarà locato, come determinato dal Responsabile del Settore LL.PP., al canone annuo a base di gara di Euro 12.648,00 (1.054,00 x 12) aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate semestrali anticipate.

I lavori stimati dal Settore LL.PP., necessari alla fruizione dei luoghi vengono stabiliti complessivamente in Euro 38.000,00 di cui 28.000,00 per lavori ed euro 10.000,00 per somme a disposizione (IVA, oneri di accesso a discarica, ecc).

In particolare i lavori ritenuti necessari all'adeguamento funzionale dell'immobile e ad un uso congruo alla sua destinazione urbanistica riguardano l'allegato "E" al presente bando, nella parte indicata come "Stato dei Luoghi e Lavori di Manutenzione".

Al fine di valorizzare la "Corte delle Stelle" come punto di riferimento culturale, promuovere la crescita culturale, artistica e sociale, l'operatore economico è obbligato con l'avallo del comune, o su richiesta dello stesso, ad organizzare, programmare e consentire lo svolgimento periodico delle seguenti iniziative e attività:

- a) Mostre fotografiche, artistiche, storico-archeologiche o, comunque, di interesse culturale e sociale;
- b) Presentazioni di libri, conferenze, convegni di interesse socio-culturale;
- c) Eventi di natura artistica, culturale e musicale;
- d) Le manifestazioni di cui alle lettere a) b) c) dovranno essere adeguatamente pubblicizzate a cura dell'operatore economico. Su tutto il materiale promo- pubblicitario delle iniziative, anche di carattere multimediale, dovrà essere riportato, previa autorizzazione, lo stemma istituzionale del Comune di Cefalù.

#### **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'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 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 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 Responsabile 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. 0921 420294.

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 Cefalù – ufficio protocollo – C.so Ruggero, 139, tramite servizio postale ovvero consegna a mano, entro le **ore 11,00** del giorno **4 febbraio 2022**, a pena di esclusione dalla gara, una busta chiusa e firmata dal mittente sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: **“Istanza di ammissione all'avviso pubblico per la concessione in locazione di una parte del complesso immobiliare denominato Corte delle Stelle di Cefalù - Destinazione d'uso “Bar – Tea Room”** indirizzata al Comune di Cefalù, C.so Ruggero, 139, 90015 Cefalù.

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 situati in Via Falcone e Borsellino snc in data ed ora che saranno stabiliti con provvedimento successivo e pubblicato all'albo pretorio 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 Cefalù.

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 Cefalù 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 Cefalù 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 ssmiii, 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 dlgs 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, 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.

Il conduttore avrà l'obbligo di aprire e chiudere i tornelli di ingresso alla Corte delle Stelle, siti su C.so Ruggero.

### 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.

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

### 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 Cefalù <http://www.comune.cefalu.pa.it>

Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso il Settore Patrimonio 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 la dott.ssa Magda Culotta nq di Responsabile del Settore Patrimonio e Attività Produttive.

Cefalù, 5 gennaio 2022

(Dott.ssa Magda Culotta)

### **ALLEGATI AL BANDO:**

- A. Istanza di Ammissione
- B. Offerta Economica
- C. Attestato avvenuto sopralluogo
- D. Planimetria
- E. Stima dei lavori necessari alla fruizione del Bar-Tea Room