

## DISCIPLINARE D'ASTA PUBBLICA N. 21/2016

### PER LA LOCAZIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' AZIENDALE

sito in Taranto via Mazzini 223/229 (edificio ex Upim) CIG 6789524C70

#### 1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare da locare è costituito da piano interrato, piano terra e n.4 piani fuori terra.

La destinazione d'uso è distribuita come segue: magazzini (piano interrato), centro commerciale/negozi (piano terra), centro commerciale/negozi + parcheggio scoperto 25% (primo piano), centro commerciale/negozi (piano secondo), centro commerciale/negozi (piano terzo), centro commerciale/negozi + terrazzi 10%

Lo stabile è iscritto in catasto alla partita 1053194, foglio 244, particella 277.

#### 2 - PROCEDURA NEGOZIATA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE

**2.1 - SUPERFICIE DEI SINGOLI LOTTI E CANONI A BASE D'ASTA** - La procedura negoziata prevede la presentazione in via cartacea di offerte segrete ("Offerte per Locazione Immobile") in rialzo rispetto al canone annuale per l'intero stabile (LOTTO A) pari ad € 426.093,12, ovvero pari ai canoni annuali qui di seguito indicati, unitamente alla superficie convenzionale, per ciascuno dei lotti oggetto della selezione:

LOTTO A - intero stabile mq 8.523,00 - canone annuo € 426.093,12

LOTTO B - piano interrato mq 1950,00 - canone annuo € 73.944,00

LOTTO C - piano terra mq 1750,00 - canone annuo € 90.720,00

LOTTO D - primo piano (centro comm.le/negozi) mq 1.150,00 - canone annuo € 59.616,00

LOTTO E - primo piano (parcheggio scoperto) mq 610 (reale) /153 (conv.le) - canone annuo € 7.931,52

LOTTO F - secondo piano mq 1330,00 - canone annuo € 68.947,20

LOTTO G - terzo piano mq 1310,00 - canone annuo € 67.910,40

LOTTO H - quarto piano mq 880,00 - canone annuo € 57.024

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente il canone di locazione più alto relativamente all'intero complesso immobiliare o ad ogni singolo lotto.

Non si procederà ad alcuna aggiudicazione in presenza di motivate ragioni esplicitabili in apposito provvedimento da emettersi da parte di AMAT S.p.A..

#### 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**3.1 REDAZIONE DELL'OFFERTA** – L'Offerta per la Locazione, a pena di esclusione, va compilata in formato cartaceo da presentare all'AMAT S.p.A. nel luogo, negli orari e nei giorni indicati nell'Avviso d'Asta. L'adempimento richiede l'espletamento delle seguenti modalità:

- a) redazione conforme al modulo di cui all'Allegato 4 del presente Disciplinare d'Asta da inserire in un plico cartaceo, chiuso e controfirmato dall'offerente su tutti i lembi di chiusura della busta;
- b) deve riferirsi all'intero complesso nella sua consistenza unitaria o ai singoli lotti, come sopra individuati e distinti.
- c) esclude la possibilità di presentare contestuali Offerte per il medesimo Lotto ad iniziativa di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, di società controllate e/o collegate tra loro (art. 2359 cod. civ.).

**3.2 CONTENUTO DELL'OFFERTA** - L'Offerta, da redigersi conformemente al presente del presente Disciplinare d'Asta, deve contenere:

- a) "Domanda di partecipazione alla Procedura negoziata per la locazione e Offerta economica": debitamente compilata, datata e firmata, da redigersi conformemente all'Allegato 4;
- b) "Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione": a tal fine, valgono le modalità precisate al successivo punto 4;
- c) "Documenti" da inserire come segue a seconda della natura rivestita dal soggetto presentatore: - persone fisiche offerenti o designate a rappresentare il soggetto offerente: copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente; - legale rappresentante del soggetto offerente: dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante; - procuratore del soggetto offerente: procura in originale o copia conforme autenticata e in regola con la legalizzazione; - offerenti diversi da persone fisiche: copia di un valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000 (Autocertificazione) rispettosa delle formalità previste.
- d) Attestazione del versamento del contributo a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per un importo di € 35,00 (le modalità del pagamento sono rilevabili dal sito internet [www.anticorruzione.it](http://www.anticorruzione.it)). Nessun versamento, sarà, invece, richiesto per la partecipazione al lotto n° 2.

**3.3 CONSEGNA DELL'OFFERTA** - Le Offerte dovranno essere consegnate all'AMAT S.p.A. entro i termini indicati nell'Avviso d'Asta in apposito plico intestato e chiuso. Il plico dovrà essere sigillato con apposizione di timbro o firma del legale rappresentante ed apposizione di nastro adesivo trasparente o ceralacca sui lembi di chiusura. Tale plico potrà essere inviato a mezzo raccomandata postale A.R. o a mezzo corriere o consegnato a mano presso l'Ufficio Segreteria dell'AMAT s.p.a. – Via Cesare Battisti n. 657 – 74121 TARANTO, che ne rilascerà ricevuta.

Su di esso dovrà chiaramente risultare la scritta: "Procedura n 21/2016 – AC per la locazione di un compendio immobiliare di proprietà aziendale sito in Taranto via Mazzini 223/229 (edificio ex Upim)". La consegna può avvenire anche a mezzo di delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da fotocopia di valido documento di riconoscimento dell'Offerente. Non è dato accesso ad offerte successive all'aggiudicazione, anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 codice di procedura civile.

**3.4 IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE** - Una volta presentate, le Offerte restano vincolanti ed irrevocabili, per un periodo di 90 giorni decorrenti dalla data fissata dall'Avviso d'Asta per la loro presentazione. Le

Offerte, seguite dall'aggiudicazione, invece, resteranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 giorni decorrenti dalla data di Aggiudicazione. La sottoscrizione della Domanda di Partecipazione all'Asta comporta altresì esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica concernente il complesso unitario e/o i singoli lotti di riferimento dell'Offerta presentata, con esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri. Infatti, grava su ciascun offerente l'onere di visionare preventivamente l'immobile e tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, locativi, ecc.), inerenti il complesso immobiliare unitario e/o i singoli lotti per i quali l'interessato si propone di presentare apposita Offerta. I documenti in questione sono disponibili presso l'AmAt SpA.

#### 4. CAUZIONI

4.1 - COSTITUZIONE DELLE CAUZIONI - I partecipanti alla Procedura negoziata per la Locazione, a pena di esclusione, dovranno costituire, a garanzia dell'Offerta, una cauzione a favore dell'AMAT SpA per un importo pari al 2 % del canone annuo posto a base d'asta (quale risultante dall'Avviso d'Asta) del complesso immobiliare unitario, o del 2% del canone annuo posto a base per i singoli lotti per cui si partecipa. La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante rilascio di assegno circolare bancario (o equivalente assegno postale) non trasferibile intestato all'AmAt SpA. Il relativo deposito deve essere effettuato negli uffici dell'AMAT S.p.A. presso i quali deve essere depositata l'Offerta.

4.2 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI - Al termine delle procedure, agli Aggiudicatari le cauzioni saranno restituite soltanto dopo la stipula del contratto di locazione, o in alternativa, conteggiate in conto canoni al momento della stipula in questione. La restituzione, in ogni caso, non dà diritto ad interessi o altre somme a qualsiasi titolo rivendicabili.

#### 5. PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

5.1 - APERTURA DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE – La commissione di gara AMAT, nel luogo e nella data indicati nell'Avviso d'Asta, in via preliminare, provvederà all'apertura delle buste contenenti le Offerte, presentate e, di seguito, procederà alla verifica della completezza e della conformità delle stesse alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta. In caso di constatata difformità, ancor prima di disporre la loro esclusione, la Commissione di gara ha facoltà di richiedere all'Offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative suscettibili di sanare le difformità riscontrate e, in caso di mancata adesione all'invito o del perdurare irrisolto della difformità, disporre l'esclusione.

5.2 PROCEDURA NEGOZIATA PER LA LOCAZIONE DELL'INTERO STABILE E/O PARTI DELLO STESSO - Nell'ambito della Procedura negoziata, l'AMAT S.p.A., a seconda delle risultanze, darà corso ai seguenti adempimenti:

- caso di presentazione di un'unica Offerta valida per la locazione: provvederà all'aggiudicazione a favore dell'unico presentatore di offerta non inferiore al prezzo base fissato dall'Avviso d'Asta per la locazione dell'intero complesso nella sua unitarietà, ovvero per i singoli lotti come sopra determinati;

- caso di presentazione di più Offerte valide per la locazione dell'intero complesso nella sua unitarietà ovvero dei singoli lotti come determinati: procederà all'aggiudicazione dell'offerta che avrà indicato il canone di locazione più alto rispetto a quello posto a base d'asta.

5.3 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA - In caso di aggiudicazione, indifferentemente relativa al Complesso unitario o ai singoli Lotti, la Commissione di gara redigerà il verbale d'asta, attestando il regolare svolgimento della gara. Tale verbale non riveste natura contrattuale. Gli effetti contrattuali, infatti, si produrranno esclusivamente con la stipula del contratto di locazione previo pagamento integrale del canone di locazione previsto a carico dell'aggiudicatario. L'AmAt, pertanto, non è vincolata da alcun obbligo

nei confronti di quest'ultimo, prima della stipula del contratto di locazione. L'Aggiudicatario, invece, resterà vincolato alla propria Offerta e ai conseguenti obblighi derivanti a suo carico dall'Aggiudicazione, sino all'esaurimento del termine di 180 giorni di cui al precedente punto 3.4. Tutti gli oneri di verbalizzazione gravano a carico dell'Aggiudicatario.

## **6. FACOLTÀ E RISERVE DELL'AMAT SpA**

**6.1 - PRESUPPOSTI ED EFFETTI DEL LORO ESERCIZIO** - In ogni momento e fase della procedura fino alla stipula del contratto, in presenza di motivate ragioni, l'AMAT può avvalersi della facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura negoziata e all'Aggiudicazione. Tutto ciò, senza che l'Offerente o l'Aggiudicatario possa opporsi e/o avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti. Restano comunque integri gli obblighi, incombenti a carico dell'AMAT, di ottemperare alla restituzione in favore dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate e degli importi per spese sostenuti (punto 9 del presente Disciplinare) nel caso in cui agli atti della Procedura d'Asta non venga dato ulteriore corso. L'Offerente non sarà legittimato a rivendicare alcuna pretesa nei confronti dell'AMAT per mancato guadagno e/o per costi relativi alla presentazione dell'Offerta.

## **7. - STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**7.1 TERMINI PER LA STIPULA E ADEMPIMENTI PER L'IPOTESI DI LORO VIOLAZIONE** Il contratto di locazione, tra l'AMAT e l'Aggiudicatario del complesso unitario oppure tra l'Amat e gli aggiudicatari dei singoli lotti, dovrà essere conforme al modello predisposto ai fini della presente procedura e reso noto a tutti i partecipanti. Sussistendo i presupposti fissati dal presente disciplinare, nell'interesse dell'AMAT, il contratto dovrà essere sottoscritto dalle parti entro il termine essenziale di centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nel caso di aggiudicazione provvisoria, tale termine decorrerà dalla ricezione della comunicazione di intervenuta aggiudicazione, con la precisazione che, nell'ipotesi di mancata sottoscrizione entro detto termine, per fatto non imputabile all'Aggiudicatario, l'offerta di quest'ultimo resterà vincolante ed irrevocabile sino alla scadenza del termine di 180 giorni di cui al punto 3.4. Nel caso, invece, di mancata sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine essenziale di 120 giorni sopra indicato, per fatto o colpa ascrivibile all'Aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione e, per l'effetto, l'Amat avrà diritto di incamerare le cauzioni, fatto comunque salvo il diritto al maggior danno. A seguito di ciò, a suo insindacabile giudizio, l'Amat potrà indifferentemente indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente, oppure rendere aggiudicatario il soggetto presentatore della seconda valida Offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria. Il nuovo Aggiudicatario, dal suo canto, sarà tenuto, nei centoventi giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova Aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di locazione alle condizioni innanzi indicate. Il termine in questione è da ritenersi essenziale nell'interesse dell'Amat. In difetto di quanto sopra, il nuovo Aggiudicatario s'intenderà automaticamente decaduto dall'Aggiudicazione e l'Amat, sempre a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente oppure seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

**7.2 LOCAZIONE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO** - Nel caso in cui il complesso o l'unità immobiliare del singolo lotto aggiudicato, dovessero risultare privi dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, atteso che l'offerta in asta viene formulata nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, l'Aggiudicatario, prendendo consapevole atto di tale mancanza, nel contratto di locazione rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito, unitamente alla facoltà di richiedere riduzioni del canone di locazione o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra. L'Amat è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto la partecipazione dell'offerente all'asta comporta l'integrale accettazione a proprio



carico, per il caso di aggiudicazione, di tutti gli eventuali oneri. La locazione degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del canone o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

L'Amat specifica che:

- a. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della stessa Amat S.p.A.;
- b. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la morfologia dell'edificio la cui conoscenza non può prescindere da un corretto rilievo e da una indagine urbanistica;
- c. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con la destinazione urbanistica del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata all'Amat e da questa autorizzata.

**8. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO-** In ossequio al decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, e successive modifiche e integrazioni, l'AMAT SpA comunica che il trattamento dei dati relativi sarà assoggettato a finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura d'Asta in oggetto e, comunque, all'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali incombenti a proprio carico. Il trattamento concerne informazioni personali contenute nelle Offerte presentate dai partecipanti persone fisiche all'Asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, e successive modifiche e integrazioni, e dei relativi vincoli di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate o informatizzate e inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate con le finalità stesse. La diffusione e la comunicazione dei dati sarà effettuata ai fini della pubblicazione delle graduatorie, nonché a beneficio dei soggetti risultanti dalle disposizioni del presente disciplinare; i dati saranno comunicati ad altri soggetti solo in presenza di espressa previsione normativa o regolamentare. In ordine ai predetti trattamenti l'interessato dispone dei diritti di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, e successive modifiche e integrazioni, con esercizio da praticare secondo le modalità ivi contemplate. Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono devoluti alla cura ed al controllo del Notaio designato a riceverli la presentazione dell'offerta.

## **9. CANONE DI LOCAZIONE, ONORARI E SPESE-**

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione con l'Amat, l'Aggiudicatario è tenuto a corrispondere, in un'unica soluzione, il canone di locazione annuo in via anticipata. E' tuttavia consentito il frazionamento dell'intero canone annuo in 12 canoni mensili subordinatamente al rilascio, in favore dell'Amat, di apposita polizza fideiussoria a prima richiesta, da emettersi a cura di un istituto assicurativo o bancario di gradimento del locatore per l'ammontare dell'intera annualità di riferimento. L'importo già versato a titolo cauzionale sarà trattenuto dall'Amat a titolo di cauzione locativa da detenere con le modalità di legge. L'Aggiudicatario, inoltre, è tenuto a corrispondere all'AMAT, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, un importo corrispondente a tutte le spese (bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere, etc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amat SpA.

**10. ALLEGATI** - Gli allegati, compreso lo schema del contratto di locazione, costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Disciplinare d'Asta.

**L'AMMINISTRATORE DELEGATO**

**(Dott. Francesco Walter Poggi)**

