

COMUNE DI CASTILENTI

PROVINCIA DI TERAMO

Piazza Umberto I° n.16
Tel 0861 / 999113 – 999312
Fax 0861 / 999432
protocollo@comune.castilenti.te.it



Codice fisc. 81000270678
P. Iva 00824050678
CAP 64035
CCP 10705648

Prot. n.

li 05/11/2025

AVVISO D'ASTA

PER LA LOCAZIONE DI UN'IMMOBILE DESTINATO AD ALBERGO – RISTORANTE SITO IN VIALE LUIGI ANTONELLI NEL CAPOLUOGO.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 21/08/2025, e della Determinazione dell'Area tecnica n. 201 del 05/11/2025.

RENDE NOTO

Che il giorno **25/11/2025** alle ore 12.00, presso la sede comunale il COMUNE DI CASTILENTI (Provincia di TERAMO), con sede in Piazza Umberto I, 16 - procederà ad asta pubblica, con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, per la locazione di un immobile destinato ad albergo-ristorante, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base indicato.

Tutti i documenti di gara sono reperibili ed estraibili liberamente dal profilo del committente:

www.comunedicastilenti.it. sul medesimo sito verranno pubblicati, eventualmente, chiarimenti e/o ulteriori informazioni in merito alla presente procedura e le date di svolgimento delle sedute pubbliche.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'intero immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Castilenti - con accesso sul lato Sud da Via Luigi Antonelli (Circonvallazione che costeggia il centro storico di Castilenti Capoluogo) al Piano Terra e al Piano Primo, tramite camminamento interno all'area pertinenziale e da Vicolo Illuminati al Piano Primo e Secondo ed all'area pertinenziale da Via Duca degli Abruzzi che collega il Vicolo Illuminati.

L'edificio, nel suo insieme, oltre alla parte con accesso (al piano terra) da via Luigi Antonelli posta ad una quota inferiore rispetto agli ingressi su Vico Illuminati (al piano primo e secondo), è dislocato su n. 3 livelli fuori terra così di seguito descritti:

- Piano Terra composto da due locali di sgombero comunicanti tra loro ed ognuno con ingresso indipendente dalla Via Luigi Antonelli della superficie utile complessiva di mq 41,70 circa con altezza variabile da un massimo di m 3,00 circa ad un minimo di m 1,30 circa;
- Piano Primo composto da locali adibiti a sala da ristorante, un locale cucina, e n. 3 wc con disimpegno; locali accessibili con ingresso indipendente dalla Via Luigi Antonelli mediante camminamento all'interno dell'area pertinenziale sul lato Ovest e dal Vicolo Illuminati (corte comune con la parrocchia S. Vittoria), il tutto avente superficie utile di mq 122,30 circa con altezza utile di circa m 2,90;
- Piano Secondo composto da un locale ingresso, n. 6 camere da letto con n. 3 disimpegni e n. 3 locali adibiti a Wc con ingresso indipendente da Vicolo Illuminati che collega a Nord con Via Duca degli Abruzzi, il tutto avente superficie utile di mq 136,10 circa con altezza variabile da un massimo di m 3,00 circa (per la quasi totalità) ad un minimo di m 2,75 circa (per una minima parte sul lato Nord);
- Area pertinenziale destinata a giardino su terrazzamenti ubicata ad Ovest dell'edificio sopra descritto, con accesso sia da Via Circonvallazione Luigi Antonelli e sia da Via Duca degli Abruzzi, il tutto avente una superficie catastale di mq 270,00 circa;

Inoltre i locali verranno concessi in gestione con attrezzature minime a garantire la sua funzionalità, comprensive di suppellettili, stoviglie, ed arredi. Sarà cura del Concessionario provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto di quanto ritenuto dal medesimo necessario per il completamento della dotazione di strumentazione a attrezzature per lo svolgimento dell'attività. Si da atto che alcune attrezzature ed arredi sono di proprietà del gestore uscente.

L'intero fabbricato, con struttura portante in muratura ordinaria pietre e mattoni con solai a volte a crociera ed a botte con mattoni a facciavista, pavimentazione in cotto per tutti i locali ad eccezione dei bagni che risultano essere realizzati in ceramica così come i rivestimenti, infissi in legno con vetri doppi, porte interne in legno tamburate tinta noce, porte esterne dotate di maniglione antipanico, tinteggiature interne in tinta lavabile, impianto di riscaldamento con elementi scaldanti in ghisa, soffitti con affreschi in alcune camere. Esternamente: viali con pavimentazione in cotto, muri in pietrame, ringhiera in ferro, terrazzamenti con alcune essenze arboree e giardino in stato di abbandono.

Descrizione catastale L'immobile è censito al Foglio di mappa n. 16 con il mappale n. 55, sub. 5 Cat. D/2 Rendita €. 2.375,70, catasto fabbricati e con i mappali n.ri 55 e 605 del catasto terreni.

Importo del canone mensile a base di gara viene stabilito in € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

MODALITA' DI LOCAZIONE

Per visionare l'immobile oggetto della locazione, per informazioni di carattere amministrativo e reperire tutte le informazioni tecniche inerenti i beni in argomento è necessario contattare preventivamente Geom. Lupinetti Biagio dalle ore 09.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì tel. 0861/999113.

L'immobile sarà locato, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze e parti comuni, diritti, servitù attive e passive, oneri, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanista e dal P.R.E..

Gli offerenti, pertanto, dovranno prendere atto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto della locazione e dichiarare di essere a conoscenza della situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria nonché dell'attuale stato di destinazione e manutenzione, esonerando espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo.

L'edificio di proprietà comunale e lo spazio esterno di cui sopra sono concessi in uso per finalità di albergo-ristorazione.

Non è ammesso alcun diverso utilizzo dei medesimi. Eventuali eventi organizzati dal gestore, che contemplino l'esecuzione di attività diverse dalla ristorazione, potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, se compatibili con le finalità di promozione e valorizzazione del territorio.

Si fa obbligo al futuro gestore di tenere aperta l'attività tutto l'anno fatta eccezione dei periodi di chiusura settimanale e/o per ferie programmate con un massimo di trenta giorni per anno, a pena della decadenza del contratto.

DEPOSITO CAUZIONALE

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare in favore dell'ente proprietario, pena l'esclusione, un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 2% dell'importo complessivo contrattuale pari ad €. 720,00;

La predetta cauzione deve essere presentata mediante assegno circolare, titoli di Stato, fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa, rispettivamente rilasciate da primario Istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione autorizzata o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs.n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro e della Programmazione economica.

La fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari dovrà avere durata non inferiore a 120 giorni dal termine di presentazione dell'offerta e prevedere:

- a) la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, 2° comma c.c.);
- b) la rinuncia a far valere l'eccezione di decadenza dei termini ai sensi dell'art. 1957 c.c.;
- c) l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
- d) l'impegno del fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.

Le cauzioni saranno restituite ai partecipanti entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, a pena di esclusione, devono essere redatte e presentate con le modalità di seguito indicate:

Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto; Non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

Non sono ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato.

Sono ammesse offerte per procura. In tal caso le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autenticata.

Allorché le offerte sono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

A pena di esclusione, per partecipare alla gara, le imprese interessate dovranno far pervenire **tutta la documentazione richiesta** (redatta in lingua italiana e predisposta con le modalità di seguito indicate) **entro e non oltre le ore 10.00 del 25/11/2025** presso l'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza Umberto I, 16 – 64035 - Castilenti (con qualunque mezzo).

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenire nei termini e nei modi previsti.

I plichi devono essere, pena esclusione dalla gara controfirmati sui lembi di chiusura e devono recare all'esterno oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso con la seguente dicitura:

OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASTILENTI UBICATO NEL CENTRO STORICO I plichi devono contenere, pena esclusione dalla gara, al loro interno due buste, a loro volta sigillate controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

BUSTA N. 1 DOCUMENTI e BUSTA N. 2 OFFERTA ECONOMICA

La **BUSTA N. 1 DOCUMENTI** deve contenere, a pena di esclusione:

1. Domanda di partecipazione all'asta pubblica e contestuale dichiarazione redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A in calce al presente Bando, debitamente datata e sottoscritta ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 e corredata da fotocopia di documento di identità del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore, deve essere prodotta anche la procura speciale (in originale o copia autenticata).

2. Prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

3. In caso di società o organismo collettivo, i requisiti morali devono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia ai sensi del D.Lgs. 159/2011.

In particolare il gestore, l'eventuale rappresentante, nonché il personale addetto (indicato all'atto della gara, ovvero successivamente, all'atto dell'assunzione) dovranno possedere i seguenti requisiti:

- maggiore età;
 - non figurino in procedure di fallimento, di concordato preventivo, di liquidazione coatta amministrativa, aperte in virtù di sentenze o di decreti nell'ultimo quinquennio anteriore alla data di presentazione dell'istanza a carico dell'impresa (per le imprese individuali), oppure di tutti i soci (per le società in nome collettivo), oppure dei soci accomandatari (per le società in accomandita semplice), oppure degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza (per tutti gli altri tipi d'impresa);
 - non esistano sentenze di condanna esecutive, o procedimenti penali in corso, per il reato di cui all'art. 416 bis del Codice Penale, che comportino l'impossibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, a carico dell'impresa (per le imprese individuali), oppure di tutti i soci (per le società in nome collettivo), oppure dei soci accomandatari (per le società in accomandita semplice), oppure degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza (per tutti gli altri tipi d'impresa) e, a carico dei medesimi soggetti, non sia stato emesso alcuno dei provvedimenti di cui agli articoli 11 e 92 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. n. 773/1931;
- Possono partecipare alla gara operatori economici in forma singola o che intendono riunirsi e consorziarsi, secondo il disposto degli artt. 45-47-48 del d.lgs. n. 50/2016

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione della dichiarazione appositamente predisposta dal Comune di Castilenti.

Si precisa che è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero partecipare singolarmente e quali componenti di un raggruppamento temporaneo. La violazione di tali divieti comporta l'esclusione dalla gara di entrambi i concorrenti

4. Soltanto per le Società Commerciali e le Cooperative:

- certificato della Cancelleria del Tribunale competente (in carta legale) di data non anteriore a mesi sei a quella fissata per l'asta, dal quale risulti che la società non si trova in stato di liquidazione fallimentare e non ha presentato domanda di concordato. Dal medesimo certificato deve anche risultare se procedure di fallimento si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data stabilita per l'asta, o autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000. Lo stesso certificato deve essere completato con il nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa.

5. I documenti di cui ai punti precedenti dovranno, a pena di esclusione, essere inseriti in busta controfirmata lungo i lembi, chiusa con ceralacca e contrassegnata sul verso, oltre che con il nominativo dell'offerente, con la dicitura: *Busta n. 1 Documenti*

L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipulazione del contratto di locazione. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Amministrazione, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro le ore e il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione dell'offerta. In tal caso farà fede unicamente il timbro, con indicazione della data e dell'ora d'arrivo, apposti sul plico medesimo dall'ufficio protocollo. Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o sul quale non siano apposte le diciture relative al mittente o alla specificazione dell'immobile cui l'offerta si riferisce.

BUSTA N. 2 OFFERTA: deve contenere a pena di esclusione:

1) Dichiarazione in bollo redatta secondo lo schema di cui all'Allegato B, contenente l'offerta economica.

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in una busta controfirmata lungo i lembi, contrassegnata sul verso, oltre che con il nominativo dell'offerente, con la dicitura:

Busta n. 2 offerta.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, regolarizzata agli effetti dell'imposta di bollo, datata e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Nell'offerta, pena l'esclusione dalla gara, dovrà essere indicato l'immobile a cui l'offerta si riferisce e il prezzo che l'interessato offre, comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento, espresso sia in cifre che in lettere, con un massimo di due cifre decimali (eventuali cifre decimali oltre la seconda non verranno prese in considerazione).

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione (art.72 R.D. n. 827/1924).

La suddetta dichiarazione di offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni, né correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

Non saranno accettate offerte in diminuzione sul prezzo fissato o indeterminate o condizionate.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art.65, nn. 9 e 10 del R.D. n.827/1924, previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Nel caso di offerte uguali, si procederà al sorteggio, senza farsi luogo alla procedura di cui all'art. 77 del R.D.n.827/1924.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 365° giorno successivo dalla data di svolgimento della gara.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di locazione.

L'Amministrazione, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto di locazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

1. L'immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica. In particolare.

2. la locazione dell'immobile avverrà nel rispetto della normativa vigente e alle condizioni contrattuali stabilite nel presente avviso d'asta.
3. la locazione dell'immobile non costituirà titolo automatico per il rilascio di assenti edilizi in genere.
4. L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la stipulazione del contratto.
5. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il canone di locazione in rate mensili anticipate, all'atto della stipula del contratto di locazione dovranno essere versate tre mensilità a titolo di deposito cauzionale.
E' in facoltà dell'Amministrazione incamerare la cauzione provvisoria in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false, nonché in caso di mancato o ritardato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti e/o comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara.
Verrà in ogni caso incamerata la cauzione provvisoria del partecipante che leda il principio della serietà dell'offerta.
6. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, al momento della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla presente procedura, a titolo esemplificativo, bolli, accessori, imposte, tasse, diritti ed oneri di qualsiasi genere senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione.
7. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione.
8. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'acquirente di richiesta di risarcimento danni.
10. La stipula contratto di locazione avverrà entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, il diverso maggiore termine potrà essere unilateralmente stabilito dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di mancata stipulazione nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario, questi si intenderà decaduto dalla gara e l'Amministrazione incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale, salvo comunque il diritto al maggior danno, in tale caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria aggiudicando la locazione al secondo classificato.
11. Nel caso in cui la presente procedura vada deserta l'Amministrazione si riserva la possibilità di concedere direttamente l'immobile al prezzo e condizioni poste a base d'asta, nel caso che non si avvalga di questa facoltà, sempre a Sua discrezione, potrà procedere ad una nuova pubblicazione del presente bando ribassando gli importi a base al vigente regolamento comunale per le alienazioni.

Informativa ai sensi dell'art. 13 Decreto Legislativo 196/2003

I dati personali richiesti dal presente bando sono necessari e utilizzati esclusivamente ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria; il rifiuto del conferimento comporta la mancata ammissione al procedimento di gara.

Tali dati saranno utilizzati secondo le disposizioni di legge e potranno essere comunicati:

- 1. al personale interno all'Amministrazione interessato al procedimento di gara;*
- 2. ai concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara, ad ogni altro soggetto che abbia interesse, ai sensi della Legge 241/90 ed ai sensi del Regolamento Comunale sull'accesso;*
- 3. altri soggetti della Pubblica Amministrazione.*

L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 196/2003 e s.m.i.

Titolare del trattamento è il Comune di Castilenti.

Il Responsabile è geom. Biagio Lupinetti.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(geom. Biagio Lupinetti)