



COMUNE DI GIBELLINA
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI
AREA III TECNICA
Piazza XV Gennaio 1968, n.1, 91024 Gibellina (TP)
Tel. 0924/985400-703
P. IVA 00293920815, C. F. 90013810818
pec: protocollo@pec.comune.gibellina.tp.it

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE DENOMINATO MEETING.

1. Finalità dell'avviso

Il Comune di Gibellina, Gestione Patrimonio immobiliare, nel rispetto delle disposizioni regolamentari approvate con deliberazione del C.C. n. 63 del 18/12/2019, intende concedere in locazione l'unità immobiliare, sita al piano terra in Viale Elimi n. 1, iscritta al CEU del Comune di **Santa Ninfa**, F. 1, part. 348, sub. 3, Cat. C/1, Cl. 3, con una superficie netta pari a **161 mq** come meglio rappresentata nella planimetria allegata (Allegato 4) nell'immobile denominato MEETING.

La stessa sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come sarà evidenziato nel verbale/scrittura privata di consegna dei locali.

La destinazione d'uso della porzione di edificio oggetto del presente avviso è "NEGOZIO".

L'Amministrazione Comunale intende affidare i predetti locali a soggetti di cui al successivo art. 2, interessati a gestire mediante rapporto locatizio il bene per destinarlo alla somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi graduazione (L.R. n°28 del 22/12/1999) tali che l'attività potrà assumere le seguenti denominazioni:

➤ Bar gastronomico, caffetteria, pasticceria e simili: esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche, dolci e spuntini, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti, in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione, né alla cottura.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è riconosciuto al conduttore uscente il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara, da esercitarsi con le modalità stabilite al paragrafo 12) del presente bando.

In relazione all'attuale stato di occupazione ed al tempo necessario per liberare tutti gli spazi, è richiesto agli offerenti di mantenere valida l'offerta presentata per **60 giorni** decorrenti dalla seduta di gara. Pertanto, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data ed è facoltà dello stesso, decorso tale termine, ritirare l'offerta presentata senza ulteriori obblighi.

2. Soggetti beneficiari

Al presente bando possono partecipare tutti i soggetti, pubblici o privati, in forma individuale o associata, aventi personalità fisica o giuridica, nonché ogni altra organizzazione dotata dei requisiti previsti dal presente avviso.

3. Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare al presente avviso i soggetti di cui al superiore punto, i quali dovranno svolgere attività coerenti con le finalità del presente avviso pubblico e, al momento della partecipazione, dovranno altresì dichiarare:

- di accettare tutte le modalità e condizioni indicate nell'Avviso e di aver preso visione di ogni suo allegato;
- di essere in possesso dei requisiti professionali previsti per l'esercizio dell'attività prevista al paragrafo 1;
- di non avere a carico procedimenti ostativi alla stipula di contratti con la P. A.;
- di non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, un immobile di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione;
- di aver preso visione dei relativi locali oggetto del presente Avviso e di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta, di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla successiva gestione e conduzione dell'attività, e, pertanto, di rinunciare a ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi;
- di non avere in corso contenziosi con l'Amministrazione Comunale;
- di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di eventuali canoni pregressi inerenti la conduzione di immobili comunali;
- di non aver riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi di cui al D.Lgs. 159/2011 (*Codice Antimafia*);
- di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
- di non avere cause di esclusione dalla partecipazione alla concessione previste dall'art. 94-95 del D.Lgs. n. 36/2023 (*Codice dei contratti pubblici*), incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e altre cause di esclusione previste;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di voler utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata;
- di essere a conoscenza che tutti le migliorie apportate all'immobile, con esclusione di quelle asportabili senza pregiudizio per lo stesso, resteranno di proprietà Comunale alla scadenza della locazione e il locatario nulla avrà a pretendere per tali interventi.
- di acconsentire al trattamento dei propri dati per tutte le finalità istituzionali relative all'espletamento della procedura del presente Avviso;
- di non avere relazioni di parentela, affinità o interesse economico tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo;
- di impegnarsi a produrre in qualsiasi momento, su richiesta del Comune di Gibellina, ogni documentazione attestante la veridicità di quanto dichiarato;
- di impegnarsi a comunicare tempestivamente qualsiasi variazione, intervenuta successivamente alla data della dichiarazione-domanda, comportante la modifica o la perdita

dei requisiti dichiarati.

La mancanza anche di un solo requisito tra quelli sopra elencati comporterà l'esclusione dalla procedura.

4. Deposito Cauzionale Provvisorio

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, in sede di presentazione della domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero, dell'ammontare pari al 50% dell'importo posto a base d'asta, così come determinata al successivo punto 5, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegno circolare bancario intestato a "Comune di Gibellina – Servizio Tesoreria" da allegare alla domanda di partecipazione.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, e a titolo di anticipazione parziale del canone annuo di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 60 giorni dalla seduta di gara. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

5. Condizioni economiche

Il locatario non può sub-locare in tutto o in parte i locali, cedere a terzi o adibire i locali ad un uso diverso rispetto a quello pattuito.

Ai sensi dell'art. 7 del vigente *Regolamento sull'Uso dei Beni Comunali*, i corrispettivi da porre a base d'asta sono stati determinati facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (di cui si allega prospetto), i cui importi complessivi annui ammontano ad € 5.796,00 [media delle quotazioni OMI per l'anno 2025 – semestre 2, pari ad € 3,00 (€/mq * mese *12 = 3*161*12)].

Gli importi indicati saranno oggetto di adeguamento ISTAT con cadenza annuale.

Il deposito cauzionale provvisorio di cui al punto 4 costituirà anticipazione del corrispettivo annuale dovuto, pertanto, l'aggiudicatario dovrà versare la rimanente quota prima della sottoscrizione del contratto/scrittura privata.

I successivi corrispettivi annuali dovranno essere pagati in via anticipata, entro e non oltre la scadenza dell'anno precedente.

6. Condizioni di utilizzo degli immobili

Tipo di contratto – durata

In relazione alle finalità del presente avviso, l'immobile oggetto del presente avviso sarà concessa a titolo oneroso per una durata di **anni 6 (sei), rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei)**. Il termine decorre dalla data di sottoscrizione del contratto/scrittura privata.

Alla prima scadenza del contratto, l'Amministrazione si riserva di disporre il rinnovo per una durata massima di 6 anni con atto espresso, previa richiesta dell'assegnatario, almeno tre mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del contratto o dell'eventuale rinnovo il locatario si impegna a riconsegnare i locali, liberi da persone e cose, senza nulla pretendere per gli eventuali lavori di adeguamento o miglioramenti eseguiti.

Utilizzo dei locali

Il locatario utilizzerà i locali per le finalità previste dal presente avviso, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Si rappresenta che relativamente ad eventuali lavori di manutenzione straordinaria e/o modifiche architettoniche/funzionali da effettuare nel bene oggetto del presente avviso sono applicabili le condizioni descritte all'art. 8 del vigente "Regolamento sull'Uso dei Beni Comunali".

Obblighi del locatario

Sono a carico del locatario:

- la custodia e la pulizia degli spazi;
- l'esecuzione degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria necessari per rendere e mantenere l'immobile in condizione da servire all'uso convenuto con proprie risorse. Tutti gli eventuali interventi dovranno essere previamente e tassativamente autorizzati dal Comune secondo le procedure e tempistiche impartite dagli uffici competenti;
- l'acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività;
- tutte le spese inerenti le reti dei servizi e gli allacciamenti qualora l'immobile ne sia sprovvisto;
- tutte le spese di volturazione/subentro delle utenze in essere e relativi consumi (energia elettrica, acqua, gas, utenze telefoniche e telematiche), e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse;
- le imposte e le tasse (TARI) gravanti sull'utilizzatore del bene e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse, nonché altri tributi e/o tasse che dovessero essere istituite nel periodo di vigenza dell'assegnazione;
- le spese di registrazione del contratto;
- l'onere per la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio;
- eventuali spese condominiali per la quota parte riferita all'immobile in assegnazione;
- il conferimento a discarica di eventuale materiale o arredo presente, previa autorizzazione degli uffici comunali;
- materiale vario e quant'altro necessario per il corretto svolgimento della attività indicata nel progetto.

Il locatario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività svolte all'interno dei locali e per tutti i rapporti contrattuali instaurati per la realizzazione delle attività.

7. Modalità e termini di presentazione della domanda

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti previsti dal bando dovranno:

- preventivamente, prendere visione dello stato dell'immobile mediante sopralluogo con personale dipendente, dopo il quale seguirà la stesura di apposito verbale. A tale scopo potranno rivolgersi all'Ufficio Gestione del Patrimonio del Comune di Gibellina, sito al piano primo della sede municipale in Piazza 15 Gennaio 1968 n. 1, per concordare la data di sopralluogo. Le richieste di sopralluogo dovranno comunque pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del quinto giorno antecedente a quello della scadenza del bando.
- produrre in plico sigillato la **domanda di partecipazione** redatta secondo modello in allegato (Allegato 1), unitamente alla documentazione indicata nel bando, ed, inoltre, in separata busta chiusa e sigillata, da riporre all'interno del medesimo plico, l'offerta economica (Allegato 2) riportante all'esterno della stessa la dicitura: **Offerta economica**. All'esterno del plico, oltre all'indicazione del mittente, dovrà essere riportata la dicitura "Domanda per l'assegnazione in locazione di una unità immobiliare ad uso negozio di proprietà comunale sita al piano terra dell'immobile denominato MEETING" allegando la seguente **documentazione**:
 - a) Domanda di partecipazione debitamente sottoscritta (Allegato 1);
 - b) Offerta economica in ottemperanza al punto 9. lett. b) di cui al presente Avviso (Allegato 2);
 - c) Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 con i nominativi delle cariche sociali e delle relative funzioni (*in caso di società, consorzi, cooperative*);

d) Fotocopia di documento di identità del/dei dichiaranti;

Il plico così predisposto dovrà essere consegnato, a pena di esclusione, a partire dalla data di presentazione del presente bando, a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Gibellina, Piazza XV Gennaio 1968 ed entro le ore **14:00** del giorno **16/05/2026**.

Il presente avviso è da ritenersi valido anche in presenza di un'unica istanza presentata, se rispondente ai requisiti richiesti.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo immobile, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

8. Cause di esclusione:

Costituiscono motivo di esclusione dalla presente procedura, le offerte:

- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
- prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso;
- per persone da nominare;
- espresse in modo condizionato;
- con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
- in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- prive del deposito cauzionale;
- presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- presentate in modo difforme da quanto previsto dal bando.

9. Criteri di valutazione delle domande

L'offerta presentata dovrà essere pari o superiore rispetto al prezzo a base d'asta. Si precisa che le offerte a rialzo saranno valutate tenendo conto del seguente criterio:

a) Offerta economica

Punti n. 1 per ogni € 50,00 di rialzo sul corrispettivo a base d'asta

10. Commissione esaminatrice

La valutazione delle offerte pervenute verrà affidata a un'apposita Commissione che sarà nominata dal Responsabile dell'Area III Tecnica successivamente alla data di scadenza dell'Avviso, la quale sarà costituita da n. 3 componenti (un dirigente/funziario con funzione di presidente e n. 2 istruttori).

La Commissione procederà, in prima seduta pubblica, al controllo formale dei plichi regolarmente pervenuti nei termini. Potranno partecipare alla seduta i legali rappresentanti dei soggetti concorrenti o i loro delegati.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio, assegnando un termine non superiore a 5 giorni naturali e consecutivi per rendere, integrare e/o regolarizzare le dichiarazioni necessarie.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze relative alla documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa. In caso di inutile decorso del termine fissato per la regolarizzazione, il concorrente verrà escluso dalla procedura selettiva.

Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio, la Commissione si riunirà nuovamente in seduta riservata per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute e procedere con la valutazione delle offerte e della documentazione presentata dai concorrenti ammessi e alla formazione della graduatoria.

Qualora non sia stato necessario attivare il soccorso istruttorio, in apposita seduta riservata, la Commissione procederà all'esame delle offerte pervenute e della documentazione presentata dai concorrenti ammessi e alla formazione della graduatoria.

In caso di parità di punteggio, l'assegnatario verrà scelto tramite pubblico sorteggio.

A conclusione della procedura, la Commissione individuerà il concorrente prescelto e stilerà apposito verbale, che sarà pubblicato all'albo pretorio per **n. 5 (cinque) giorni consecutivi**, durante i quali potranno essere presentate osservazioni.

Si dà atto che si procederà con l'individuazione del concorrente vincitore anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora non dovesse pervenire alcuna offerta, si procederà ad assegnare l'immobile di che trattasi mediante trattativa diretta con l'attuale conduttore, titolare del diritto di prelazione di cui al par. 11, ad un prezzo non inferiore a quello posto a base della procedura.

11. Diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è riconosciuto al conduttore uscente il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara. Il Comune comunica al beneficiario della prelazione, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o tramite Pec, il corrispettivo (*migliore offerta pervenuta*) e le altre condizioni derivanti dal presente bando, affinché lo stesso possa rappresentare se intende avvalersi del diritto di prelazione. L'esercizio del predetto diritto e l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al comune a mezzo raccomandata o Pec entro **30 giorni** successivi a quello di ricevimento della comunicazione e contenere la prova della costituzione del deposito cauzionale pari al 50% del prezzo del corrispettivo posto a base d'asta, con le stesse modalità di cui al punto 4.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta. Scaduto il termine perentorio (30 giorni), se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sull'assegnazione in locazione del bene.

12. Modalità di assegnazione dell'immobile, rinuncia e riassegnazione

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con determinazione dirigenziale su proposta del Responsabile del procedimento, a seguito dell'esito positivo delle verifiche previste in ordine alla veridicità, completezza e conformità delle dichiarazioni e della documentazione prodotta dall'assegnatario individuato.

La concessione dei locali sarà formalizzata attraverso apposito contratto che provvederà a regolare tutti gli aspetti del rapporto tra l'assegnatario ed il Comune di Gibellina.

L'assegnatario potrà rinunciare all'immobile con comunicazione scritta, consapevole che detta opzione comporterà la perdita del deposito cauzionale. In caso di rinuncia, per la riassegnazione si procederà con lo scorrimento della graduatoria.

13. Risoluzione anticipata e revoca dell'assegnazione

La durata del contratto è stabilita al precedente art. 6 del presente avviso pubblico, fatta salva la facoltà di revoca da parte del Comune di Gibellina in caso di necessità sopraggiunte legate a motivi di pubblico interesse o in caso di interventi straordinari sull'immobile (e/o sui fabbricati o sull'area dove è ubicato l'immobile). In tal caso, saranno restituito il canone relativo alle mensilità non fruiti. Il Comune di Gibellina si riserva la facoltà di risoluzione unilaterale anticipata del contratto di assegnazione a effetto immediato, in caso di attività e comportamenti non conformi alla destinazione d'uso dell'immobile e/o agli obblighi previsti da questo bando o da regolamenti comunali o normative nazionali, come anche in caso di gravi o reiterate inadempienze.

Il locatario ha la facoltà di restituire anzitempo l'immobile, comunicandolo all'Amministrazione comunale con un preavviso di 3 mesi. Si redigerà apposito verbale di riconsegna.

14. Informazioni

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gibellina per n. 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, ed in amministrazione trasparente nella sezione "Bandi di gara e contratti" ed è disponibile nella sezione "Novità" del sito istituzionale del Comune di Gibellina, dai quali sono scaricabili l'avviso e la modulistica.

Sul sito Internet del Comune saranno anche pubblicate tutte le eventuali informazioni e le comunicazioni relative alla procedura.

15. Clausole finali

Il Comune di Gibellina si riserva:

- la possibilità di revocare, sospendere il presente avviso e/o prorogarne i termini;
- la facoltà di non procedere con l'assegnazione in locazione dei locali di cui al presente avviso per sopravvenute esigenze di pubblico interesse;
- di richiedere, in qualsiasi fase della procedura, ulteriore documentazione utile e necessaria al fine di valutare la rispondenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla Procedura;
- di sospendere la conduzione ed il temporaneo affidamento dei locali per lavori di manutenzione straordinaria o finanziamenti di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione del manufatto che assume valenza storico – artistica di pregio.

16. Comunicazione ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/90

Il presente avviso costituisce comunicazione di avvio del procedimento;

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Vitalba Pace, Responsabile dell'Ufficio Gestione del Patrimonio Immobiliare. Per informazioni scrivere a: v.pace@comune.gibellina.tp.it o telefonare allo 0924-985703.

17. Trattamento dei dati personali

Si rimanda all'informativa sulla privacy allegata al presente avviso.

ALLEGATI AL PRESENTE AVVISO PUBBLICO

Allegato 1 - domanda di partecipazione

Allegato 2 - modello offerta economica

Allegato 3 - modello di delega per sopralluogo

Allegato 4 - descrizione dei locali (planimetrie)

Allegato 5 - risultato della banca dati quotazioni immobiliari

Allegato 6 - Informativa privacy

Gibellina 16/04/2026



IL RESP. DELL'AREA III

Arch. Giuseppe NERI

