



CITTA' DI TERMINI IMERESE
Città metropolitana di Palermo

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE AD USO COMMERCIALE DI
VIA ARMANDO DIAZ N° 92 ANGOLO VIA VITTORIO AMEDEO (EX ACQUEDOTTO
COMUNALE)

IL DIRIGENTE DEL QUARTO SETTORE
in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n°2268 del 07.10.2025;

RENDE NOTO

che è indetta una gara a evidenza pubblica per la locazione dei locali comunali ad uso commerciale di Via Armando Diaz n.92, angolo Via Vittorio Amedeo e Via Giuseppe Caruso, con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827 (per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d'asta) in combinato disposto con l'art.13, comma 2, D.Lgs. 36/2023 come modificato dal D.Lgs, 209/2024, nonché dell'art 16 comma 6 lett. a) del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.153 del 23.12.2022;

Art. 1

OGGETTO/DESCRIZIONE DEL BENE

OGGETTO DEL PRESENTE BANDO È LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN VIA ARMANDO DIAZ N°92 ANGOLO VIA VITTORIO AMEDEO E VIA GIUSEPPE CARUSO, AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ. 59,00 COSTITUITO:

- Da un vano principale, con ingresso dalla Via Armando Diaz n°92, di circa mq 24,00 con altezza d'interpiano di circa mt. 3,60, dotato da una finestra su Via Giuseppe Caruso;
- Da un secondo vano di circa mq. 15,90, avente un interpiano di circa mt. 3,60, comunicante con il primo vano e illuminato da una finestra su via Giuseppe Caruso;
- Da altro vano della superficie di circa mq. 10,10 comunicante con il primo vano, ove sono ubicati un piccolo W.C. di sotto scale e una scala in muratura che accede ad altri diversi piccoli locali di sgombero posti a primo piano, illuminato da tre finestre che si affacciano sui tetti limitrofi;
- Antistante corte esterna su Via Armando Diaz dell'estensione di circa mq. 21,50, delimitata da ringhiera e cancelletto in ferro battuto.

L'immobile di che trattasi, inventariato al n.101 come bene disponibile ed i cui dati identificativi catastali sono: Foglio M.U. - Particella n° 1429 - Categoria C 1 - Classe 6 - Rendita Catastale € 1.459,00, viene dato in locazione nello stato di fatto e di diritto e come in effetti oggi si trova, tutto incluso e nulla escluso, per essere destinato ad attività compatibili con l'immobile medesimo.

I locali potranno essere visionati, negli orari d'ufficio, entro e non oltre il giorno antecedente la presentazione dell'offerta, previo appuntamento da concordare con il Servizio Patrimonio del Comune di Termini Imerese sito in via Garibaldi n. 4 o telefonando al seguente numero 091/8128212.

ART. 2

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI SOGGETTIVI

Possono partecipare al bando tutti i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che hanno interesse a ottenere la concessione di che trattasi.

I richiedenti per essere ammessi devono avere i seguenti requisiti:

- Essere cittadini italiani o di altro stato membro dell'U.E.;
- Non avere pendenze penali e carichi pendenti, incidenti sulla moralità professionale;
- Essere in regola con la normativa antimafia e che nei confronti dell'offerente non sussistono cause di divieto di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della Legge 31.05.1965 n° 575 e successive modifiche e integrazioni;
- Non trovarsi nella incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- possedere i requisiti per impegnarsi a sottoscrivere il contratto di locazione.

A tal fine l'offerta deve essere accompagnata dalla istanza di partecipazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., relativa alla situazione giuridica del soggetto, redatta secondo il modello "**Allegato A**" - allegato al presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto e corredato dalla copia del documento di identità in corso di validità.

ART.3

CORRISPETTIVI DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo a base d'asta dell'immobile, da sottoporre ad offerta al rialzo, attualizzato alla data del presente bando, è fissato in € 3.944,70, arrotondato a € 3.945,00 giusta valutazione del Dirigente del Terzo Settore.

Il complessivo dovuto annuale, che risulterà dall'aggiudicazione, rivalutabile annualmente e automaticamente sulla base degli indici ISTAT, dovrà essere corrisposto in **rate mensili** anticipate da pagarsi entro il primo giorno del mese a cui si riferisce.

Il mancato pagamento di 2 rate, anche non consecutive durante il periodo di durata della locazione, dopo espresso sollecito, produrrà la decadenza della locazione, salvo il recupero coattivo di quanto già maturato con l'applicazione degli interessi di mora maggiorati dovuti per legge.

ART.4

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

I concorrenti dovranno presentare al Comune apposito plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione, sottoscritta dal richiedente o dal legale rappresentante, dichiarando sommariamente l'uso e le specifiche attività che si intendono instaurare ed espletare nell'immobile, nonché, dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D. P. R. 445/2000, formulata utilizzando esclusivamente l'apposito modello "**Allegato A**" da ritirare presso l'ufficio patrimonio del Comune, sito in via Garibaldi ex caserma La Masa, ovvero estrapolato dal sito Internet del Comune, con il quale il concorrente dichiara:
 - a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e non deve avere procedimenti in

- corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- b) di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
 - c) di non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
 - d) di essere cittadino italiano/cittadino di altro Stato membro dell'Unione Europea;
 - e) di essere in possesso dei diritti politici e civili;
 - f) di non avere o che i soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 120 della legge 689/1981 e s.m.i.;
 - g) di non essere interdetto, inabilitato fallito di non avere in corso procedura per la dichiarazione di uno di tali stati: *ovvero* che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
 - h) di essere in regola con il pagamento dei tributi locali;
 - i) di essere in regola con la legislazione antimafia, se trattasi di persona fisica, nel caso di persona giuridica, la dichiarazione deve essere fatta dai rappresentanti legali, dagli amministratori, dai soci e dai membri degli organi di controllo (collegio sindacale o sindaco unico), nonché da eventuali direttori tecnici, per verificare l'assenza di condanne o infiltrazioni mafiose secondo il D.Lgs. 159/2011 e le relative modifiche;
 - j) di avere preso visione dello stato dei luoghi e di avere giudicato il bene, così come in effetti oggi si trova, idoneo all'esplicazione dell'attività che intende attivare nel medesimo;
 - k) di avere preso visione del bando e della situazione di fatto e di diritto, dello stato manutentivo e delle circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione del canone e di avere giudicato il medesimo nel suo complesso equo e congruo e tale da consentire l'offerta che starà per fare;
 - l) di accettare integralmente il contenuto del bando senza condizione e riserva alcuna;
 - m) di accettare senza alcuna riserva l'immobile che il Comune procederà a concedere;
 - n) di sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale dal momento della consegna dei locali;
 - o) di impegnarsi a corrispondere mensilmente il canone pattuito, con decorrenza dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata della locazione, entro e non oltre il primo giorno del mese, oltre l'adeguamento Istat;
2. **Cauzione di Euro 3.944,70, arrotondato in € 3.945,00**, pari al corrispettivo annuo posto a base d'asta della gara da prestare mediante versamento a favore del Comune sul conto corrente postale n. 15593908, intestato alla Tesoreria del Comune, mediante PagoPA, o mediante bonifico bancario sul c/c/ Banca Crédit Agricole IBAN – IT22C0623043640000015063260, o polizza fidejussoria a garanzia di tale importo, commisurata annualmente al valore di una annualità della concessione, con durata estesa per tutto il periodo di utilizzo. La polizza deve prevedere espressamente:
- la possibilità di escutere la polizza “entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del garantito”;
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Codice Civile;
 - la rinuncia espressa alle eccezioni di cui all'art. 1945 Codice Civile;

- la rinuncia all’art. 1957 del Codice Civile;
 - lo svincolo della garanzia stessa, totale o parziale, esclusivamente mediante comunicazione scritta del soggetto garantito.
3. Busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l’offerta firmata dal concorrente o dal suo rappresentante legale, formulata utilizzando esclusivamente l’apposito modello “**Allegato B**” da ritirare presso l’ufficio Patrimonio del Comune, sito Via Garibaldi, 4 ex Caserma La Masa, ovvero estrapolato dal sito Internet del Comune, indicante il canone offerto, espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza sarà ritenuto valido il dato più vantaggioso per l’Amministrazione.

Non sono ammesse offerte incomplete, condizionate, con riserva o variante e in diminuzione.

Inoltre, sia sulla domanda di partecipazione che sull’offerta presentata, seguita dall’accettazione da parte della Pubblica Amministrazione, verrà richiesta l’applicazione, per ciascuna documentazione, dell’imposta di bollo di € 16,00 secondo le modalità di calcolo stabilite dalla legge.

ART. 5

MODALITA’ E TEMPI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Gli interessati dovranno presentare in un’unica busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante i dati del mittente la dicitura “**Locazione immobile comunale di via Armando Diaz**”, contenente la documentazione di cui all’art. 4 ed il plico contenente l’offerta, la mancanza di un solo documento, previsto dal precedente art. 4 determinerà l’esclusione dalla gara. I plichi dovranno pervenire entro e non oltre **il 23.10.2025 alle ore 12,00** a mezzo raccomandata A.R., ovvero a mano, esclusivamente, all’Ufficio Protocollo Generale del Comune (Piazza Duomo).

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva o integrativa di precedenti. Il recapito dei plichi, rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, nel caso in cui per qualsiasi motivo non venga effettuato entro il suddetto termine perentorio.

ART.6

AGGIUDICAZIONE E ASSEGNAZIONE DEL BENE COMUNALE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 27.10.2025 alle ore 11,00** presso l’Ufficio Patrimonio di Via Garibaldi n.4 la Commissione appositamente costituita, procederà all’apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte. Si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida L’asta verrà aggiudicata a favore dell’offerente che avrà offerto il maggiore canone di locazione con il sistema di cui all’art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827 (per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d’asta) in combinato disposto con l’art.13, comma 2, D.Lgs. 36/2023 come modificato dal D.Lgs, 209/2024, nonché dell’art 16 comma 6 lett. a) del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.153 del 23.12.2022.

Si avverte che sono ammesse esclusivamente offerte superiori al canone annuo fissato a base d’asta. Non sono ammesse offerte al ribasso. Successivamente, entro il termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà presentare tutta la documentazione necessaria richiesta dall’Ufficio Comunale per la stipulazione del relativo contratto di locazione. Tutte le relative spese afferenti l’atto di locazione, la registrazione, nonché le imposte tasse

conseguenziali, tutto incluso e nulla escluso, sono a totale ed esclusivo carico del concessionario aggiudicatario.

ART. 7

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione avrà la durata di sei anni, decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto alle norme di cui alla Legge n° 392/78, non rinnovabile tacitamente.

L'immobile locato, nel rispetto di tutte le norme vigenti, potrà essere utilizzato esclusivamente per l'attività indicata nell'istanza di partecipazione all'asta e sempre che la medesima attività risulti compatibile con l'immobile comunale, le sue caratteristiche e condizioni intrinseche ad estrinseche, e con esclusione di ogni altra attività, se non debitamente autorizzata dal Comune di Termini Imerese. Inoltre non potrà svolgersi nel bene una qualsiasi attività non compatibile con le norme di sicurezza e che, comunque, possa comportare pericolo per chiunque e per l'immobile comunale.

La locazione del bene comunale, non implica da sola, che il concessionario sia legittimato a dare esecuzione alla conduzione del bene stesso e all'attivazione delle attività, dovendo egli procurarsi, a sue cure e spese e sotto la sua esclusiva responsabilità, eventuali licenze, autorizzazioni e concessioni, tutte incluse e nulla escluse, previste dalle vigenti leggi e, comunque, fatti salvi tutti i diritti dei terzi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Il conduttore sarà tenuto al rispetto dell'uso previsto e dell'integrità del patrimonio comunale. Il conduttore assume tutte le responsabilità, di qualsiasi genere e natura, e sarà tenuto a rispondere dei danni causati all'immobile per tutto il periodo di durata della locazione e dei danni causati a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale e ai fornitori in genere.

A tale scopo il conduttore dovrà contrarre, con oneri a proprio carico, idonea polizza d'assicurazione, di responsabilità civile verso terzi, con estensione pari alla durata del contratto di locazione per la copertura dei danni materiali, diretti e/o consequenziali, causati all'immobile di proprietà comunale, nonché a terzi e a cose di terzi, con un massimale di 5.000.000,00 di euro, ai sensi dell'art.117 comma 10 D.Lgs 36/2023, fornendo copia della stessa all'Amministrazione Comunale prima della stipulazione del contratto.

ART. 8

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La locazione dell'immobile comunale contempla a carico del concessionario:

- a) l'ottenimento di tutte le eventuali autorizzazioni necessarie per la conduzione e l'uso del bene;
- b) l'obbligo di attuare, a propria cura e spesa, tutti gli interventi edili e di impiantistica necessari, nonché quelli che gli organi di controllo e di vigilanza prescriveranno e riterranno opportuni e indispensabili per la conduzione e l'uso del bene comunale, previa approvazione/autorizzazione degli organi competenti (Ufficio Urbanistica Comunale - Genio Civile e altri organismi) e la rinuncia a qualsiasi rimborso, in deroga all'articolo 936 e seguenti del Codice Civile;
- c) l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione alla loro scadenza, così come previsto dal precedente articolo 3, dalla data di stipula del relativo contratto di concessione, anche se per qualsiasi motivo, nessuno escluso, l'utilizzo del complesso stesso e/o l'attività non sia avvenuta di fatto;
- d) l'obbligo esclusivo di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi e a garanzia della sicurezza dell'immobile (rischio incendio, furto, atti vandalici e quant'altro previsto dalle Leggi)

- e) l'onere delle spese afferenti e relative alla manutenzione ordinaria;
- f) l'onere di stipulazione della polizza assicurativa come enunciato dal precedente art. 7;
- g) l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale deterioramento d'uso;
- h) divieto di trasferire e/o cedere, anche parzialmente e o per periodi limitati, la locazione a terzi, pena l'immediata decadenza della locazione medesima;
- i) divieto di destinare a uso non autorizzato dal Comune;
- j) il divieto di esplicitare attività che possono produrre nocimento al bene locato;
- k) l'obbligo di rispettare tutta la normativa vigente e regolamentare, anche se successiva, applicabile sia ai beni concessi che al rapporto di locazione;
- l) l'obbligo a rispettare e far rispettare il bene in locazione;
- m) l'obbligo di riconsegnare alla scadenza della locazione senza indennità alcuna il bene locato, tutto incluso e nulla escluso.

Il conduttore è costituito "custode" del bene concesso e ne risponde in caso di danneggiamento, deve altresì garantire un'utilizzazione del bene compatibile con le disposizioni in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro. Il mancato rispetto di uno o più obblighi dinanzi enunciati comportano lo scioglimento del rapporto di locazione. Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, addizioni, trasformazioni e qualsiasi opera e/o intervento aggiuntivo o modificativo, se non previa autorizzazione scritta del Comune e senza che il concessionario abbia nulla a pretendere da parte del Comune quale indennità e ristoro. Gli eventuali manufatti ed opera autorizzati dovranno essere rimossi e sgomberati alla fine della locazione al fine di riconsegnare la struttura in buone condizioni ed integrità, ovvero potranno, a insindacabile giudizio del Comune, essere incamerati al patrimonio comunale senza che il conduttore possa nulla pretendere a qualsiasi titolo.

Il conduttore potrà svolgere l'attività compatibili con la destinazione e l'uso dell'immobile concesso, sollevando il Comune da ogni onere e responsabilità civile e penale.

ART. 9

GESTIONE DEL BENE CONCESSO

La gestione del bene comunale dovrà corrispondere e perseguire i seguenti obiettivi:

- a) conservare nella migliore efficienza il bene;
- b) consentire al Comune di rientrare in possesso, alla scadenza della concessione, di un bene in buone condizioni di efficienza e funzionamento.

Il conduttore nel bene locato potrà svolgere l'attività dichiarata nell'ambito della partecipazione alla gara e, comunque, a condizione che produca anzitempo al Comune tutte le relative autorizzazioni e nullaosta, nessuna esclusa, previste dalla normativa vigente.

Qualsiasi attività non autorizzata risulterà abusiva e produrrà *ipso jure* la risoluzione immediata del rapporto locatorio.

ART. 10

MANUTENZIONE DEL COMPLESSO

Il conduttore è obbligato a provvedere per tutta la durata della locazione alla manutenzione ordinaria, compresa la sostituzione dei manufatti e degli impianti soggetti ad usura, e gli altri eventuali servizi a rete e tutto quanto altro necessario all'uso dei locali medesimi.

ART. 11

CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli e verifiche presso l'immobile comunale al fine anche di accertare che le attività svolte siano conformi all'uso e alla destinazione del bene e valorizzino la struttura medesima, nonché per verificare il corretto uso del bene e delle pertinenze.

ART. 12

REVOCA E DECADENZA

- 1) La locazione è sempre revocabile in qualsiasi momento, per esigenze di interesse pubblico, anche manifestate da altri enti o autorità, senza diritto ad indennizzo alcuno e con un preavviso di mesi tre .
- 2) Comportano la decadenza della locazione:
 - a) La mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati, ove stabilita;
 - b) il mancato pagamento di due mensilità anche non consecutive del canone o degli oneri a proprio carico durante il periodo della locazione , qualora siano inutilmente trascorsi 30 giorni dal termine di scadenza.
 - c) mancato rispetto del divieto di sublocazione;
 - d) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
 - e) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto;
 - f) gravi mancanza o negligenza nella manutenzione, conduzione, gestione dell'immobile, alla sicurezza degli impianti, l'igiene salute pubblica;
 - g) le mancate polizze assicurative indicate all'art. 6 comma 1 lett. f) del vigente Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare.
 - h) L'effettuazione di lavori all'interno dell'immobile non autorizzati dal Comune;
- 3) Il responsabile del procedimento del servizio patrimonio, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario a mezzo PEC assegnando un termine di 15 giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.
- 4) Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione è disposta con provvedimento del Dirigente Consegretario, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto di risarcimento degli eventuali danni.

ART. 13

DISPOSIZIONI FINALI

Si avverte che l'impegno dell'aggiudicatario è valido dal momento stesso dell'offerta, mentre il Comune di Termini Imerese è vincolato soltanto a intervenuta aggiudicazione e stipulazione del relativo contratto di locazione, che sarà comunque subordinato al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Tutte le spese, diritti e imposte derivanti dalla stipula del contratto sono a totale carico del concessionario.

Per quanto non previsto nel presente bando valgono le leggi e le norme, anche regolamentari, applicabili in atto e nel corso della concessione, ove compatibili.

Il presente avviso sarà pubblicato, per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio *on-line* dell'Ente, sul suo sito internet in apposita sezione del profilo del committente in "Amministrazione Trasparente" – Sezione "Bandi di Gara e Contratti" e nel sito istituzionale dell'Ente alla Sezione Avvisi.

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio Patrimonio del Comune, al Responsabile del Servizio Rag. Fabrizio Alberti – tel. 091.8128212 -

e-mail: economo@comune.termini-imerese.pa.it

pec: protocollo@pec.comuneterminiimerese.pa.it

Ai sensi della Legge n.196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Termini Imerese, 07.10.2025

Il Dirigente del 4° Settore
Dott. S. Ravi

SEBASTIANO
RAVI'
07.10.2025
13:27:04
GMT+02:00

