



# CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Privilegio del 20 ottobre 1744 del Re Carlo III di Borbone*

*Medaglia di bronzo al Valore Civile*

*Gemellata con la Città di Kentville (NS) - Canada*

[www.comune.casteldisangro.aq.it](http://www.comune.casteldisangro.aq.it)

[comune.casteldisangro.aq@pec.comnet-ra.it](mailto:comune.casteldisangro.aq@pec.comnet-ra.it)

---

*Settore IV (Il.pp., patrimonio, manutenzioni e protezione civile)*

Telefono 0864.824210 - Fax 0864.824216 - Mobile: xxx - Email: [elio.frabotta@comune.casteldisangro.aq.it](mailto:elio.frabotta@comune.casteldisangro.aq.it)

---

## **ASTA PUBBLICA**

### **PER LA LOCAZIONE DI UN VAGONE FERROVIARIO DA DESTINARE AD USO COMMERCIALE UBICATO NELL'AREA DI RISULTA DELLA FERROVIA SANGRITANA IN VIA DELLA STAZIONE**

#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 21/10/2023 e della determinazione n. 537 del 31/10/2023.

#### **RENDE NOTO**

che è indetta asta pubblica per la locazione di un vagone ferroviario da destinare ad uso commerciale ubicato nell'area di risulta della Ferrovia Sangritana in via della Stazione con modalità di seguito indicate.

#### **1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA GARA**

Il Comune di Castel di Sangro intende esperire un'asta pubblica con il metodo dell'offerta economicamente e tecnicamente più vantaggiosa, in aumento rispetto al canone posto a base di gara, nonché per la tipologia dell'allestimento proposto, per la concessione in locazione commerciale del locale vagone ferroviario, posto in prossimità della Stazione Ferroviaria Sangritana, in via della Stazione.

#### **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il locale che si intende concedere, destinabile esclusivamente ad uso commerciale e finalizzato alla realizzazione di un pubblico esercizio (bar e/o similare), risulta ubicato sulle ex aree ferroviarie Sangritana sito in via della Stazione. Il vagone risulta libero da cose e persone, sprovvisto di servizi igienici, degli impianti tecnologici e privo degli elementi di arredo.

La superficie complessiva netta risulta di mq 40 circa.

#### **2.1 CONDIZIONI**

Il locatario è tenuto a garantire l'apertura del pubblico esercizio obbligatoriamente nei giorni di arrivo dei treni turistici in modo da fornire il servizio durante l'arrivo e la sosta degli utenti. Sono a carico del locatario ogni opera di allestimento, adeguamento di tipo stabile o temporaneo ed ove occorra, anche manufatti da aggiungere al vagone, previa autorizzazione del Comune e del preposto servizio ASL. È facoltà del concorrente proporre l'occupazione di piccole porzioni di suolo adiacente del vagone, da contenere nei limiti di mq 15,00 oltre alla possibilità di occupare una fascia antistante l'ingresso al vagone per realizzare il sistema di accesso (gradini, rampa, ecc.).

L'esercizio dovrà essere attivato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione dell'asta.

L'Aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'espletamento di tutte le pratiche amministrative necessarie per l'avvio dell'attività (SUAP, ASL, CCIAA, ecc.).

La mancata osservanza di quanto sopra comporterà la risoluzione del contratto senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del locatario cui non saranno riconosciute somme per gli eventuali lavori di miglioria realizzati.

#### **3. DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto di locazione commerciale è stabilita in anni 6+6 (sei+sei), decorrenti dalla data di stipulazione del contratto medesimo, fermo restando l'applicabilità delle vigenti norme di legge in materia.

#### **4. DISCIPLINA DELLA GARA**

Il procedimento della gara è disciplinato dal presente avviso e dal vigente "Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili", dal "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni

immobili comunali” oltre che dalle disposizioni di legge applicabili, ivi comprese quelle di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i..

## 5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Sono ammessi alla gara le persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del presente bando e le persone giuridiche. I soggetti interessati alla locazione sono invitati a partecipare alla gara, presentando **offerta esclusivamente in aumento** sul canone annuo stabilito in **€ 500,00** (euro cinquecento/00 centesimi) oltre IVA se dovuta.

L'esperimento dell'asta avrà luogo anche in presenza di una unica offerta valida con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base alla applicazione congiunta dei seguenti ELEMENTI DI VALUTAZIONE e con il punteggio massimo a fianco di ciascuno indicato:

- a) Canone in favore del Comune: max punti 15 (quindici);
- b) Durata dell'ammortamento economico (riduzione mensile del canone offerto) per eventuali lavori di miglioria (solo opere murarie ed impiantistiche nel limite massimo di € 50.000,00): max punti 20 (venti);
- c) Valore tecnico, estetico, funzionale dei lavori di miglioria e completamento: max punti 30 (trenta);
- d) Non titolarità di altra attività commerciale: punti 20 (venti);
- e) Soggetto partecipante avente età non superiore ad anni 30, società costituite o da costituire fra soggetti aventi età non superiore ad anni 30: punti 15 (quindici);

### 5.1 CRITERI per l'applicazione dei punteggi.

**Il punteggio relativo al canone** (max punti 15) sarà determinato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Punteggio} = 15 \times (\text{Canone i-esimo} / \text{Canone massimo})$$

Dove:

Canone i-esimo: è il canone offerto dal concorrente i-esimo

Canone massimo: è il canone massimo fra tutti i canoni offerti.

**Il punteggio relativo alla durata dell'ammortamento** (max punti 20) sarà determinato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Punteggio} = 20 \times (\text{CNi} / \text{CNmax}), \text{ dove:}$$

CNi è il canone offerto al netto della quota di ammortamento dall'i-esimo concorrente

CNmax è il canone massimo offerto al netto della quota di ammortamento

L'importo massimo delle opere di miglioria (opere edilizie ed impiantistiche) che potrà essere portato in detrazione ammonta ad € 10.000,00 (diecimila).

**Il punteggio relativo al valore tecnico ed estetico dei lavori di miglioria** (max punti 30) sarà determinato in maniera discrezionale dalla Commissione di gara mediante l'applicazione dei seguenti sub-criteri:

- Miglioramento della funzionalità: fino a punti 15;
- Valore estetico delle opere e qualità dei materiali: fino a punti 15;

In caso di locazione in favore di società il numero delle persone ed i soggetti costituenti la stessa dovrà restare, invariato durante l'intera durata della locazione, pena la risoluzione del contratto.

## 6. PRESA VISIONE - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE

E' escluso dalla partecipazione il soggetto concorrente che non abbia effettuato la presa visione dei luoghi.

E' esclusa la possibilità di concorrere contemporaneamente quale soggetto singolo e quale soggetto facente parte di società costituite e/o da costituire.

## 7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno produrre, **a pena di esclusione**, l'offerta nei termini e con il contenuto e le modalità di seguito indicati.

Il **plico** indirizzato al COMUNE DI CASTEL DI SANGRO, Corso Vittorio Emanuele n. 10, 67031 Castel di Sangro (AQ), dovrà **pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 20/11/2023** ad esclusivo rischio del mittente. Il plico dovrà recare all'esterno, oltre l'indicazione del mittente, anche la seguente dicitura "**Asta pubblica per la locazione commerciale del vagone ferroviario ubicato nell'area di risulta della ferrovia Sangritana**" e dovrà essere firmata sui lembi di chiusura.

Detto plico dovrà contenere:

**A. Istanza di partecipazione** alla gara redatta in carta semplice, come da schema predisposto dal competente ufficio comunale (**modello allegato "A"**), contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice Fiscale e/o Partita IVA. La stessa deve essere debitamente sottoscritta

dall'interessato e/o interessati o dal Legale Rappresentante in caso di Società, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento dello stesso. Il "modello A" deve essere utilizzato anche per la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, con la quale l'interessato:

**nel caso di persona fisica:**

1. attesta di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dagli artt. 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023;
4. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
5. dichiara di essere o non essere titolare di altra attività commerciale o di far parte, a qualsiasi titolo, di società titolari di altra attività commerciale;

**nel caso di Società o comunque di persona giuridica:**

1. attesta di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dagli artt. 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023;
4. dichiara di essere o non essere titolare di altra attività commerciale o di far parte, a qualsiasi titolo, di società titolari di altra attività commerciale;
5. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
6. dichiara che la società o la persona giuridica è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione: della specifica attività di impresa, del numero e della data d'iscrizione, della durata e/o della data di fine attività, della forma giuridica, del nominativo dei direttori tecnici; degli organi di amministrazione, delle persone che li compongono, dei poteri loro conferiti. In particolare, per le società in nome collettivo dovranno risultare i nominativi di tutti i soci; per le società in accomandita semplice i nominativi di tutti i soci accomandatari; per le altre società tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza;
6. La dichiarazione di cui al precedente punto 3 (*dichiara non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023*) dovrà essere resa, **a pena di esclusione**, anche da: direttore tecnico; titolare se trattasi di ditta individuale; tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se trattasi di società di capitali, cooperative e loro consorzi, consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili; tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; coloro che rappresentano stabilmente la Ditta nel territorio dello Stato se trattasi di società di cui all'articolo 2506 del codice civile;

**nel caso di Società da costituire (l'istanza e l'offerta dovranno essere sottoscritti da tutti i soggetti che costituiranno la società).**

1. attesta di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. dichiara di essere o non essere titolare di altra attività commerciale o di far parte, a qualsiasi titolo, di società titolari di altra attività commerciale;

5. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
6. La dichiarazione di cui al precedente punto 3 (*dichiara non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023*) dovrà essere resa, **a pena di esclusione**, da tutti gli interessati.

Alla dichiarazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento di riconoscimento / identità del sottoscrittore.

**B. Cauzione provvisoria di € 500,00** pari al canone annuo a base d'asta;

Tale cauzione potrà essere prestata mediante:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Castel di Sangro;
- fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da società autorizzate e/o abilitate ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

**C. Una busta chiusa** che dovrà recare all'esterno la dicitura "**Offerta economica**" firmata sui lembi di chiusura, contenente, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

- dichiarazione, **in bollo**, debitamente sottoscritta e redatta secondo lo schema allegato "**modello B**", contenente:
  - l'indicazione del prezzo del canone annuo offerto, espresso in cifra ed in lettere, in aumento rispetto a quello posto a base d'asta;
  - l'indicazione del prezzo del canone annuo offerto, espresso in cifra ed in lettere, al netto degli eventuali oneri di ammortamento connessi con gli eventuali lavori di miglioria proposti (solo opere murarie) (il canone al lordo dell'ammortamento dovrà comunque risultare superiore a quello posto a base d'asta);

Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Castel di Sangro per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

**D. Una busta chiusa** che dovrà recare all'esterno la dicitura "**Interventi di miglioria e completamento proposti**" firmata sui lembi di chiusura, contenente, **a pena di esclusione**, la documentazione contenente l'indicazione degli interventi di miglioria e completamento proposti (relazione tecnico illustrativa, elaborati grafici, computo metrico estimativo, sottoscritti da tecnico abilitato);

## **8. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE**

Il giorno 21/11/2023 alle ore 11:00 presso gli uffici Comunali la Commissione di gara, in seduta aperta al pubblico, provvede:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti, previa verifica positiva della regolarità degli stessi;
- b) alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa;
- c) all'esclusione dei concorrenti che abbiano presentato eventuale documentazione irregolare od incompleta;

La commissione procederà, in seduta riservata, alla apertura della busta "D" con attribuzione dei relativi punteggi;

Successivamente la commissione procederà in seduta pubblica, preventivamente comunicata ai concorrenti:

- alla apertura della busta "Offerta economica" ed alla verifica delle offerte;
- alla esclusione di eventuali offerte risultanti non valide;
- alla attribuzione dei punteggi mediante applicazione dei criteri indicati nel presente bando di gara;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente di punteggio conseguito;
- alla aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio;

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, è preferito il soggetto richiedente che non sia già titolare di contratti della stessa categoria o che non sia già titolare di contratti con il Comune; nel caso di ulteriore parità si procederà all'affidamento mediante sorteggio dei soggetti richiedenti.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta giudicata valida.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di locazione.

Il Responsabile del Settore competente procederà a verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

In ogni caso, l'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione dei locali ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili comunali.

## **9. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il Responsabile del Settore competente provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare il contratto di locazione, secondo lo schema allegato (**allegato C**).

Alla stipula seguirà la consegna del locale con conseguente obbligo di corrispondere il canone locativo.

I locali oggetto del presente bando saranno comunque assegnati in locazione a corpo e non a misura, sicché non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, dovendosi intendere tali unità immobiliari come conosciute ed accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Ciascuno di detti locali sarà, altresì, assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dei locali medesimi, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti organi comunali, senza che egli possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune né durante il rapporto, né al termine dello stesso. È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

È vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione, la cessione o la sublocazione totale o parziale a terzi, anche gratuita.

L'aggiudicatario dovrà versare un deposito cauzionale pari a tre mensilità dell'offerta presentata a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dei versamenti dei canoni mensili. Tale cauzione sarà svincolata e restituita al contraente solo a conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi assunti dal conduttore.

## **10. PROCEDURA IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO**

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita nella convocazione, il Responsabile del Settore competente provvederà:

- a) ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro e non oltre 30 giorni;
- b) qualora l'aggiudicatario permanga inadempiente, a dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e, conseguentemente, ad aggiudicare la gara in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione della graduatoria, e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario si procederà ad incamerare la cauzione prestata in sede di gara.

## **11. INFORMAZIONI VARIE**

Il presente bando riguarda esclusivamente la concessione in locazione dei locali innanzi descritti e non comporta l'automatico rilascio di eventuali autorizzazioni amministrative di competenza comunale.

Le spese inerenti e conseguenti al contratto di locazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario-locatario.

Per ulteriori chiarimenti ovvero per il ritiro di documentazione di gara, ci si può rivolgere agli uffici del Settore IV (tel. 0864 824210), dal lunedì al venerdì, in orario d'ufficio.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Elio Frabotta, Responsabile del Settore IV.

Ai sensi della L. n. 675/1996, si precisa che il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed all'eventuale gestione del rapporto contrattuale.

Il presente avviso, unitamente agli allegati, viene pubblicato per 20 (venti) giorni all'Albo Pretorio on line del Comune e sul sito internet [www.comune.casteldisangro.aq.it](http://www.comune.casteldisangro.aq.it).

Castel di Sangro, lì 31/10/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Ing. Elio Frabotta