



# **CITTÀ DI REGGIO CALABRIA**

## **SETTORE GESTIONE TRIBUTI E APPALTI**

### **AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

**PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “GRANDE ALBERGO MIRAMARE”, SITO SUL LUNGOMARE MATTEOTTI - ANGOLO VIA FATA MORGANA 1 - DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, DA DESTINARE A STRUTTURA ALBERGHIERA**

#### **1. Amministrazione aggiudicatrice, indirizzi, punti di contatto:**

**Comune di Reggio Calabria – Palazzo S. Giorgio, Piazza Italia - Reggio Calabria – Ufficio competente: Settore Sviluppo Economico e Sport –** Responsabile del procedimento: avv. Francesco Barreca - tel. 0965/3624112 indirizzo di posta elettronica: - [f.barreca@pec.reggiocal.it](mailto:f.barreca@pec.reggiocal.it); posta elettronica certificata [suap@pec.reggiocal.it](mailto:suap@pec.reggiocal.it).

Tutta la documentazione è disponibile sul sito internet istituzionale del Comune di Reggio Calabria [www.reggiocal.it](http://www.reggiocal.it), “Bandi di gara e contratti – profilo di committente”, sezione “altri Avvisi e Bandi di gara”. Le offerte vanno inviate a COMUNE DI REGGIO CALABRIA – Settore Gestione Tributi e Appalti – Ufficio Appalti - Palazzo Ce.Dir – Torre IV piano 2° - Via S. Anna Il tronco – 89128 – Reggio Calabria.

#### **2. Oggetto dell’avviso e breve descrizione del bene oggetto di gara.**

2.1 Costituisce oggetto del presente avviso l’affidamento in locazione dell’immobile comunale denominato “Grande Albergo Miramare”, sito sul Lungomare Matteotti, angolo via Fata Morgana 1, del Comune di Reggio Calabria, da destinare a struttura alberghiera avente servizi e requisiti minimi della classifica di "albergo a quattro stelle" e di ristorazione e di somministrazione di bevande (bar) di cui all’articolo 5, comma 1, lettere a) e b) della legge 25 agosto 1991, n.287.

2.2. L’immobile è concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova. La descrizione dettagliata dello stato di consistenza dello stesso immobile è riportata nella relazione tecnica allegata allo schema di contratto approvato con la determinazione del dirigente del Settore Sviluppo Economico e Sport, comprendente: accertamento tecnico preventivo del 02.05.2007 a firma del CTU nominato dal Tribunale di Reggio Calabria, schede descrittive degli ambienti interni/esterni (n. 139) e planimetrie dell’immobile (n. 4 tavole, oltre piano di copertura).

2.3. L’immobile necessita di opere di ristrutturazione ed ammodernamento, nonché

dell'adeguamento degli impianti di riscaldamento, climatizzazione, elettrico e antincendio in base alle norme vigenti. Sono a carico del conduttore, oltre che le predette opere di ristrutturazione, ammodernamento ed adeguamento, anche l'allestimento, l'arredamento e tutto quanto ulteriormente occorrente per l'esercizio delle attività ricettive alberghiere e di ristorazione, da realizzarsi a totale cura e spese del conduttore.

2.4. Riferimenti catastali dell'immobile oggetto del presente avviso: Foglio RC/125 particella 245 Zona 1 - categoria D/2.

### **3. Durata del contratto.**

3.1 Il contratto ha durata di anni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di stipulazione.

3.2 Il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori cinque anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, oltre che per i motivi di cui all'articolo 29, comma 2, della L. 378/1992, anche per altri motivi di convenienza e d'interesse pubblico.

3.3 Trovano applicazione le ulteriori disposizioni stabilite all'art. 3 dello schema di contratto allegato al presente avviso.

### **4. Canone di locazione annuo a base di gara**

4.1 L'importo del canone di locazione annuo, posto a base di gara e soggetto a rialzo è pari ad € 300.000,00 (Euro trecentomila/00), oltre oneri Iva, se dovuta, che dovrà essere corrisposto al locatore in 3 rate quadrimestrali anticipate, scadenti il primo giorno di ogni quadrimestre indicato nel contratto.

4.2 Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 e successive modificazioni, assumendosi come basi di calcolo il canone corrisposto per l'ultima annualità trascorsa e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo relativo al mese precedente a quello d'inizio di tale annualità.

4.3 Il canone di locazione, nella misura risultante dall'aggiudicazione definitiva della gara, tiene conto degli oneri economici che il conduttore dovrà sostenere per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'immobile, nonché per la manutenzione straordinaria dello stesso.

4.4 La decorrenza del canone di locazione ha inizio dal giorno di consegna dell'immobile a seguito della stipula del contratto di locazione. Tale data è assunta come base iniziale dell'aggiornamento ai fini ISTAT di cui al precedente punto 4.2.

4.5 Il pagamento del canone di locazione è esentato nel periodo compreso tra la data di consegna

di cui al punto precedente e la data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e, comunque, non oltre diciotto mesi dalla predetta data di consegna, fatta salva la proroga di cui all'art. 4, comma 1, dello schema di contratto. In tal caso il pagamento del canone decorrerà dallo scadere del termine di proroga, fatta salva la facoltà di esercizio della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 4, comma 2, nell'eventualità della mancata ultimazione dei predetti lavori entro il predetto termine.

4.6 Il pagamento del canone di locazione è abbattuto del 50% per i primi quattro anni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento di cui al precedente art. 2, comma 3, e comunque dal termine fissato al precedente punto 4.5, in ragione dell'esigenza di compensare anche parzialmente i costi dei predetti lavori, che dovranno essere adeguatamente rendicontati al locatore. In ogni caso l'abbattimento del canone non potrà essere superiore all'ammontare dei costi rendicontati.

4.7 Ad eccezione di quanto previsto al comma precedente, l'aggiudicatario conduttore non avrà diritto ad alcun rimborso e/o a riduzione del canone di locazione in relazione alle opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e degli impianti che andrà a eseguire.

**4. Procedura di gara.** Asta pubblica.

**5. Criterio di aggiudicazione.** La gara sarà aggiudicata a favore dell'offerta che presenta il canone di locazione di importo più elevato. Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. È comunque facoltà del Comune di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora alcuna offerta risulti conveniente o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di locazione.

**6. Esperimento della procedura di gara.** All'esame e valutazione delle offerte pervenute è preposta una Commissione di gara appositamente costituita, che procederà secondo le norme del disciplinare di gara allegato al presente avviso.

**7. Deposito cauzionale.** L'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari al 10% del canone annuo di locazione risultante dall'aggiudicazione, come previsto all'art. 9 dello schema di contratto allegato al presente avviso.

**8. Requisiti di partecipazione.** Possono partecipare alla presente procedura per l'affidamento in locazione dell'immobile in oggetto i soggetti in possesso dei requisiti previsti all'art. 6 del disciplinare di gara, a pena di esclusione.

**9. Termine ultimo per la presentazione delle offerte e modalità di presentazione.** Ore **12:00 del 24/07/2018**, a pena di esclusione, con le modalità previste dagli artt. 11 e 12 del disciplinare di gara.

**10. Data, luogo e modalità di apertura delle offerte.** Ore **10:00 del 25/07/2018**, presso il Settore Gestione Tributi e Appalti del Comune di Reggio Calabria, con le modalità previste dall'art. 13 del

disciplinare di gara.

**11. Vincoli dell'offerta** L'offerta si considera vincolante per l'offerente e irrevocabile per la durata di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte di cui al precedente punto 9 del presente avviso.

**12. Divieto di sublocazione:** il conduttore non potrà sublocare l'immobile, ai sensi dell'art. 10 dello schema di contratto.

**13. Informazioni complementari** Nel caso di divergenza fra le disposizioni del presente avviso e le disposizioni contenute nel disciplinare di gara e nello schema di contratto, prevarranno le disposizioni del presente avviso. Gli articoli di Legge e di Regolamento richiamati nel presente avviso ne fanno parte sostanziale e integrante. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nei suoi allegati, trovano applicazione: il R.D. 23-5-1924 n. 827 - *Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*, la L. 27 luglio 1978, n. 392 - *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* e il Codice Civile.

Il presente avviso è integrato: da un disciplinare contenente regole di dettaglio su requisiti e divieti di partecipazione, modalità di redazione e presentazione delle offerte e svolgimento della gara, nonché da uno schema di contratto di locazione contenente le pattuizioni negoziali tra le parti. Il Comune di Reggio Calabria si riserva di modificare, sospendere o revocare il presente Avviso.

#### **14. Pubblicazione gara**

Il presente avviso e i relativi allegati sono pubblicati integralmente sul portale del Comune [www.reggiocal.it](http://www.reggiocal.it), area tematica "Bandi di gara e contratti – profilo di committente", sezione "altri Avvisi e Bandi di gara".

Il medesimo avviso è pubblicato all'albo pretorio on line, sulla sezione "Bandi altre Amministrazioni" del sito internet della Regione Calabria [www.regione.calabria.it](http://www.regione.calabria.it), sul giornale quotidiano Gazzetta Aste e Appalti Pubblici e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

#### **15. Documenti di gara.**

- A. Disciplinare di gara e relativi allegati;
- B. Schema di contratto e relativi allegati.

**IL DIRIGENTE**  
**avv. Demetrio F. Barreca**