



COMUNE DI CUSTONACI

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

AVVISO PUBBLICO

INDIZIONE DI UN'ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA SELEZIONE DI PERSONE FISICHE E/O GIURIDICHE CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE, A TITOLO ONEROSO, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 3, LETT. C) DEL CODICE ANTIMAFIA, IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "RESIDENCE LE CAVE" DA DESTINARE A "STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA EXTRA-ALBERGHIERA – CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZA", CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA, SITO IN CUSTONACI NELLA VIA DELLE ROSE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 82 PARTICELLA 1082 (DIVISA IN SUB.) E PARTICELLA 1083.

Approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 95 del 29/07/2025.

ART. 1 – OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto della procedura è l'individuazione di persone fisiche e/o giuridiche, cui assegnare in concessione, a titolo lucrativo, il complesso immobiliare definitivamente confiscato alla criminalità organizzata, denominato "Residence le Cave", da destinare a "struttura turistico-ricettiva extralberghiera – case ed appartamenti per vacanza", sito in Custonaci (TP) nella via delle Rose distinto in catasto al foglio di mappa n. 82 particella 1082 divisa come segue: sub. 1) bene comune non censibile (bcnc – androne, vano scala, ascensore, ingressi, aree esterne, terrazza, area a parcheggio, cisterna, locale autoclave; sub. 2) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 4,5 vani, rendita € 278,89, pt-s1; sub. 3) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, pt-s1; sub. 4) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, pt-s1; sub. 5) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, pt-s1; sub. 6) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91, pt-s1; sub. 8) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p1-s1; sub. 9) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p1-s1; sub. 10) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p1-s1; sub. 11) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p1-s1; sub. 12) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p1-s1; sub. 13) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91, p1-s1; sub. 14) appartamento con cantina cat. a/3 cl. 8, consistenza 4 vani, rendita € 247,90, p1-s1; sub. 22) bene comune non censibile (bcnc – disimpegno di accesso a cantine); sub. 23) bene comune non censibile

(bcnc – disimpegno di accesso a cantine); sub. 25) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 4 vani, rendita € 247,90, pt; sub. 26) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94, p2; sub. 27) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94, p2; sub. 28) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94, p2; sub. 29) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94, p2; sub. 30) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94, p2; sub. 31) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 185,92, p2; sub. 32) appartamento cat. a/3 cl. 8, consistenza 4 vani, rendita € 247,90, p2; sub. 33) magazzino cat. c/2 cl. 5, consistenza 51 mq., rendita € 92,19, s1; area a parcheggio identificata al foglio di mappa n. 82 p.la 1083 di mq. 113,99.

La finalità del presente avviso è quella di cedere in concessione il suddetto bene sopra indicato secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per la destinazione e l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 03/06/2019.

ART.2 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ISTRUTTORIA PUBBLICA

Possono presentare domanda di partecipazione all'istruttoria pubblica tutti i soggetti privati e/o giuridici interessati.

ART. 3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Per partecipare alla procedura i Soggetti proponenti dovranno presentare, **entro le ore 14:00 del trentesimo giorno dell'approvazione del presente bando**, con determinazione del Responsabile, la seguente documentazione, contenuta in un unico plico, **esclusivamente in forma cartacea presso l'ufficio protocollo del comune, sito in via Scurati n. 24, o a mezzo Raccomandata A/R.**

Le domande presentate nelle modalità diverse da quella sopraindicata verranno escluse dalla procedura di selezione.

a) Busta 1-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA- Allegato A – Istanza di partecipazione e dichiarazioni (modello allegato al presente avviso) debitamente compilato e sottoscritto dal concorrente, corredato di copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

Con l'**Allegato A** l'offerente dichiarerà:

- le proprie generalità, la residenza, il numero di codice fiscale, i recapiti e, nel caso specifico, i dati della società che rappresenta (titolo, ragione sociale, indirizzo della sede legale, C.F. e P. IVA);
- di non versare in condizioni che comportino l'impossibilità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di conoscere integralmente tutte le condizioni alle quali è stata indetta l'asta ed è subordinata l'aggiudicazione, come esposte nell'Avviso pubblico;
- il consenso al trattamento dei dati, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche e integrazioni;
- **Allegato B - Dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.** A tal fine sarà possibile eseguire un sopralluogo, da effettuarsi fino a tre giorni prima della scadenza della presentazione delle domande.

b) Busta n.2 – OFFERTA ECONOMICA

- **Allegato C – Offerta economica** (modello allegato al presente avviso), redatta in bollo da €16,00 debitamente compilato e sottoscritto dal concorrente, corredato di copia del documento

d'identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità.

-

Nel Modello C il soggetto concorrente indicherà il canone annuo offerto, che dovrà essere espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza tra i valori indicati si applicherà il prezzo più vantaggioso per codesto Comune). Sono ammesse soltanto offerte in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta. Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente, nonché offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

In relazione alla documentazione da inserire nella busta n. 1 "Documentazione amministrativa" e nella busta n. 2 "Offerta economica" si precisa che le dichiarazioni:

- a) devono essere corredate da copia fotostatica semplice di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore;
- b) in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti a verità il dichiarante decade dall'aggiudicazione e sono applicabili le sanzioni penali del caso;
- c) l'offerta economica dovrà essere completa, di assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, di importo pari a tre mensilità calcolate al 100% del canone di locazione stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Amministrazione provvede tempestivamente e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione della concessione, allo svincolo delle somme versate a titolo di cauzione, nei confronti di tutti i partecipanti.

ART. 4 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione sarà effettuata all'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

Si procederà all'espletamento della gara pur in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non convalidare l'esito della gara per irregolarità formali o per motivi di opportunità.

È esclusa l'aggiudicazione in favore di soggetti a cui carico risultino pendenti situazioni debitorie nei confronti del Comune di Custonaci.

La stipula del contratto avrà luogo solo dopo la verifica in ordine ai requisiti dell'offerente.

ART. 5 - PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il soggetto aggiudicatario sottoscriverà con il Comune di Custonaci un contratto di Concessione, la cui bozza sarà allegata alla determinazione del Responsabile di approvazione del bando e degli allegati.

Le condizioni contrattuali riportate per esteso nella bozza di contratto allegata, vengono di seguito sintetizzate:

a) Uso del bene dato in concessione

Il bene deve essere utilizzato dall'aggiudicatario (concessionario) quale "struttura turistico-ricettiva extralberghiera – case e appartamenti per vacanza". Il concessionario dovrà migliorare e non deteriorare il bene in oggetto. Non è consentito modificare il bene in alcun genere. Sono consentite tutte le opere necessarie all'adeguamento del bene, per il rispetto delle vigenti normative in materia di strutture turistico-ricettive extralberghiere, nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla "rifunzionalizzazione" del bene, che restano ad esclusivo carico del concessionario.

Restano a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'immobile non costituisce, pertanto, impegno al rilascio dei suddetti titoli da parte del Comune di Custonaci o di altri enti pubblici interessati.

b) Condizioni del bene in concessione

L'intero complesso è composto da n. 1 corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti delle cantine, un magazzino, un locale tecnico, una cisterna ed un'area destinata a "parcheggio". In ognuno dei 3 piani fuori terra (piano rialzato, primo e secondo) sono presenti degli appartamenti per civile abitazione. Essi sono essenzialmente suddivisi in due tipologie:

- la prima (tipologia "A") è suddivisa in una camera da letto doppia, una camera da letto singola, bagno e cucina-soggiorno; in totale gli appartamenti di questa tipologia sono n. 4, n. 2 al piano terra rialzato e n. 1 al piano primo e n. 1 al piano secondo;
- la seconda (tipologia "B") è suddivisa in una camera da letto doppia, bagno, cucina-soggiorno, in totale gli appartamenti di questa tipologia sono n. 16, n. 4 al piano terra rialzato, n. 6 al piano primo e n. 6 al piano secondo.

Due appartamenti posti al piano terra rialzato, sono stati resi "accessibili" ai disabili, ed in particolare le unità immobiliari identificate ai sub. 3 e 6. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di tipo "a taglio termico con vetro-camera" dotati di serrande in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato, ad eccezione delle porte di accesso agli appartamenti che sono del tipo "blindate" da interno. La pavimentazione degli immobili è in ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici. Sotto il profilo termico, ogni singolo appartamento è dotato di condizionatori d'aria (split) a parete del tipo a pompa di calore, onde consentire sia il raffrescamento che il riscaldamento. Gli impianti presenti (idrico, elettrico, ecc.) sono del tipo sottotraccia, inoltre l'immobile risulta allacciato alle utenze pubbliche. L'approvvigionamento idrico è garantito da una riserva comune sita nel locale scantinato. Ogni appartamento è dotato di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda ad uso sanitario. Gli appartamenti risultano completamente arredati. Nel contratto di locazione, verrà allegato un inventario dei beni presenti all'interno della struttura. Come di evince dalla perizia tecnica di stima, l'immobile presenta un sufficiente stato di conservazione. Tuttavia, si evincono le seguenti criticità:

- nel locale scantinato, nella zona destinata a parcheggio, vi è un'area ove le piastrelle sono distaccate dal fondo (circa mq. 8,00);
- modeste infiltrazioni d'acqua dalla terrazza di copertura riscontrabili all'interno del vano scala, per mancanza di manutenzione dello strato di impermeabilizzazione;
- assenza di alcuni corpi illuminanti nelle aree esterne del complesso immobiliare.

Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti in quanto non è attiva la fornitura di energia elettrica, inoltre, non è presente agli atti dell'Ufficio Tecnico, copia del progetto degli impianti elettrici. Relativamente all'ascensore, non risultano presenti il Libretto dell'Impianto né verbali di verifica periodica di cui al DPR 162/99.

La struttura in oggetto era in possesso di Autorizzazione all'Esercizio di "case vacanze – 1 stella – 80 posti letto" n. 11 del 18/05/2012 rilasciata dal SUAP di Custonaci, la quale risulta essere ad oggi scaduta. Inoltre, si precisa che nella locazione/concessione è presente anche l'immobile identificato al foglio di mappa n. 82 p.lla 1083 di mq. 113,99 circa, catastalmente censito come cat. C/2 (magazzino), il quale, tuttavia, risulta essere un'area destinata a parcheggio a servizio del complesso immobiliare, così come si evince anche negli elaborati progettuali, pertanto vi è un errore nel censimento di detta area in quanto sulla stessa non è presente alcun fabbricato.

Per maggiori informazioni, si rimanda alla perizia tecnica allegata al presente avviso.

c) Garanzie

Il concessionario verserà al Comune, entro e non oltre la data di sottoscrizione del contratto, la cauzione definitiva di importo pari a tre mensilità calcolate al 100% del canone mensile pattuito, per la puntuale osservanza del contratto di locazione/concessione. Inoltre, dovrà stipulare e mantenere valida per tutto il periodo di validità del contratto, idonea polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti, per un importo pari all'importo del canone annuo aggiudicato. La garanzia deve essere rilasciata da istituti bancari che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La garanzia fidejussoria deve avere efficacia a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto e fino al novantesimo giorno successivo alla sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile, ferme restando le prerogative di legge. Nel caso di escussione della fidejussione, ovvero di trattenimento del deposito cauzionale, è fatto obbligo al concessionario di provvedere senza indugio, a reintegrare garanzia e deposito, pena la revoca per giusta causa del titolo concessorio. Il deposito cauzionale ed il valore assicurato dalla garanzia fidejussoria vengono adeguati annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificate nel biennio precedente. Maggiori dettagli sono riportati nello schema di contratto di affitto/concessione, allegato al presente avviso.

d) Spese contrattuali

Le spese di registrazione del contratto sono a carico del concessionario.

e) Canone base

Il canone base è stabilito in € 58.800,00 annuali (corrispondenti a € 4.900,00/mese), da versare in due rate semestrali, anticipate. Sono ammesse soltanto offerte in aumento. È vietato il subaffitto a qualsiasi titolo.

f) Durata dell'assegnazione in uso

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura è concesso per la durata di anni 6 (sei) con possibilità di un solo rinnovo. Il canone annuo di concessione, sarà soggetto ad aggiornamento sulla base dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT.

L'eventuale rinnovo sarà oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, la quale avrà la facoltà di procedere o meno al rinnovo del contratto, con atto ampiamente motivato.

ART. 6 – APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

Le offerte depositate all'ufficio protocollo di questa amministrazione entro il termine prescritto, saranno aperte in seduta pubblica previo avviso all'albo pretorio dell'Ente.

L'immobile sarà dato in concessione all'offerente che avrà presentato la migliore offerta e comunque più alta al canone posto a base d'asta.

Si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità o di rifiuto al rilancio, si procederà al sorteggio tra i pari offerenti.

L'Amministrazione procederà alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, mediante acquisizione di tutta la documentazione probatoria che si terrà necessaria.

Qualora la documentazione acquisita non confermi quanto attestato o l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta per la stipula del contratto, sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e sarà effettuata analoga verifica nei confronti del concorrente che segue nella graduatoria. Qualora, invece, non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva di agire per il risarcimento dei danni subiti e/o subenti. L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni prodotte anche da parte di altri concorrenti non risultati aggiudicatari.

Sull'Amministrazione non graverà alcun obbligo sino a quando non sarà stato adottato il provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'esito del presente avviso pubblico.

ART. 7 – ALTRE INFORMAZIONI

Per tutte le norme che regolano la concessione, si rimanda alla visione dello “Schema di Contratto di Concessione” allegato, nonché a quanto previsto dalla Delibera di Giunta n. 23 del 03/06/2019, avente ad oggetto il “Regolamento per l'affidamento dei beni confiscati alla criminalità organizzata sul territorio di Custonaci”.

La documentazione presentata dai Soggetti proponenti non viene restituita.

Nella procedura di istruttoria pubblica sono rispettati i principi di riservatezza e di corretto trattamento delle informazioni fornite, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

I dati forniti dai Soggetti partecipanti sono raccolti e trattati esclusivamente per lo svolgimento dell'istruttoria pubblica.

Il trattamento dei dati avverrà con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, secondo i principi di cui al citato D.Lgs. n. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

I dati forniti saranno comunicati ad altre strutture interne all'Amministrazione, per consentire le attività di controllo e monitoraggio previste dalle normative vigenti e dalla Convenzione di cui all'art. 7, con particolare riguardo allo svolgimento delle verifiche antimafia.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è Il Segretario Generale del Comune di Custonaci.

Il presente Avviso e la relativa documentazione allegata sono integralmente pubblicati sul sito web del Comune di Custonaci all'indirizzo www.comune.custonaci.trapani.it e, nella sezione “Amministrazione trasparente-Bandi e Avvisi”.

L'estratto dell'Avviso sarà trasmesso per la pubblicazione all'ANBSC (Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata) e alla Prefettura di Trapani.

Gli interessati possono ottenere informazioni e/o chiarimenti inoltrando quesiti, entro e non oltre i cinque giorni antecedenti la data di scadenza per la presentazione delle offerte, al seguente indirizzo mail: comunecustonaci@pec.it.

Ferme restando le disposizioni contenute nella L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., il diritto di accesso agli atti può essere esercitato, previo appuntamento.

Il giorno, il luogo e l'orario dell'apertura dei plichi saranno comunicati esclusivamente tramite pubblicazione della notizia sul sito istituzionale del Comune di Custonaci.