

BANDO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CORSO ITALIA 5R

La Società Bagni Marina Genovese S.r.l. intende locare l'immobile commerciale di sua proprietà sito in Genova, corso Italia 5R.

L'affidamento di tale contratto è escluso dall'ambito di applicazione del D. Lgs. 50/2016, che si applicherà solamente con riguardo alle disposizioni espressamente richiamate nel presente bando.

OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

1.1 La Srl BAGNI MARINA GENOVESE (in breve, BMG), con sede in Genova, Via D'Annunzio 27, intende concedere in locazione la seguente unità immobiliare ad uso commerciale:

Ubicazione	Dati catastali	Superficie	Destinazione
Corso Italia 5	Sez. GEB, fg. 68, mapp. 903, sub 3.	m ² 12	Commerciale

1.2 I locali che compongono l'unità immobiliare saranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta. Il conduttore aggiudicatario dichiarerà di accettare l'immobile e gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimossa qualsivoglia eccezione e/o riserva su detto stato, con la conseguenza che il medesimo non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti di BMG.

1.3 ATTIVITA' VIETATE : sono tassativamente vietate nell'unità immobiliare oggetto di locazione le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

1.4 Il conduttore aggiudicatario provvederà a propria cura e spese all'ottenimento dei permessi richiesti dalle autorità competenti in relazione all'attività svolta ed alla natura dei beni oggetto di locazione con particolare riguardo alle norme di prevenzione incendi e di tutela dei luoghi di lavoro nonché ad ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, esonerando BMG da qualsivoglia responsabilità per revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.

1.5 Il conduttore aggiudicatario si obbligherà a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando BMG da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene. Si richiama al riguardo quanto previsto dallo schema di contratto, allegato *sub C*.

DURATA DELLA LOCAZIONE.

2.1 Il contratto avrà una durata pari ad anni 6 (sei) con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione.

2.2 Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni.

CRITERIO DI AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

3.1 Il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo verrà affidato con il criterio della miglior offerta in aumento sull'importo del canone annuale a base di gara, pari a euro 12.000,00 oltre oneri fiscali.

3.2. Tutte le spese contrattuali e di registrazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore aggiudicatario.

3.3 Il canone sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale - nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente - e sarà corrisposto a rate mensili anticipate.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA.

4.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da dichiarare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 8 del presente bando (ed in particolare della domanda di partecipazione da redigere e sottoscrivere in conformità al modello allegato *sub A*).

4.2 In particolare, è ammessa la partecipazione sia di persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando, sia di persone giuridiche.

4.3 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento, anche non ancora costituito. In caso di raggruppamento, i componenti sono responsabili solidalmente nei confronti di BMG di tutte le prestazioni oggetto del contratto di locazione. Si applica l'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 in quanto compatibile con la natura del contratto.

4.4 È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

5.1 I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti di ammissione:

a) per le persone fisiche:

- assenza di situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione;
- assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D. lgs. 50/2016, in quanto applicabili;
- assenza di situazioni di inadempimento per morosità o altre irregolarità in relazione al godimento di beni immobili;

- in caso di cittadini extracomunitari, possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

5.2 per le persone giuridiche:

- assenza di situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione;

- assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D. lgs. 50/2016;

- assenza di situazioni di inadempimento per morosità o altre irregolarità in relazione al godimento di beni immobili.

5.3 I concorrenti devono presentare idonee referenze bancarie, rilasciate da almeno un istituto bancario di primaria importanza, attestanti la solidità economica e finanziaria dei medesimi.

5.4 Nel caso di partecipazione in raggruppamento, i requisiti di cui ai punti 5.1, 5.2 e 5.3 devono essere posseduti da ciascun componente.

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO.

6.1 I concorrenti che parteciperanno alla presente procedura, prima di presentare domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio pari al 10% del canone annuale a base d'asta, e quindi pari a € 1.200,00, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla procedura e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

6.2 Lo stesso dovrà essere costituito tramite:

- deposito in contanti, da effettuare mediante accredito sul c.c. presso Banca Popolare di Milano S.p.A. intestato a Bagni Marina Genovese Srl (IBAN: IT87E0558401401000000064652) con la seguente causale "*garanzia provvisoria procedura per l'assegnazione in locazione di unità immobiliare sita in corso Italia di BMG*";

ovvero

- polizza fideiussoria bancaria o assicurativa che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della stessa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di

BMG a mezzo pec o raccomandata con ricevuta di ritorno. Le imprese bancarie o assicurative devono rispondere ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d. lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

6.3 L'eventuale polizza deve avere efficacia almeno pari a 90 (novanta) giorni, decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte, rinnovabile su richiesta di BMG nel caso in cui al momento della scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione del contratto di locazione. In caso di raggruppamento, la polizza dovrà essere intestata a tutti i componenti.

6.4 L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

6.5 La garanzia sarà svincolata al momento della stipulazione del contratto.

6.6 Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca la garanzia definitiva, quella provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto di BMG di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA E SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO.

7.1 Il Responsabile del procedimento è l'avv. Daniele Camino, dcamino@bagnimarinagenovese.it.

7.2 Gli atti della procedura sono costituiti da: modello di domanda di partecipazione (A), modello di offerta economica (B), schema di contratto di locazione (C), planimetria (D).

7.3 È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di locazione.

7.4 A tal fine, il concorrente dovrà prendere contatto con il RUP per concordare data e ora del sopralluogo all'indirizzo e-mail dcamino@bagnimarinagenovese.it entro e non oltre il 3 maggio 2020.

7.5 Il sopralluogo può essere eseguito dal rappresentante legale o da persona munita di delega scritta, con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato. Nel caso di raggruppamento, il sopralluogo potrà essere eseguito da un solo soggetto munito di delega da parte di tutti i componenti, con allegati i documenti di identità dei soggetti deleganti e delegati.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

8.1 I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, con la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CORSO ITALIA PER USO COMMERCIALE”.

Il plico dovrà riportare inoltre l'indicazione del mittente, il relativo indirizzo e la pec mail.

8.2 Il plico deve contenere:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Busta con la dicitura “Documentazione amministrativa”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione), contenente:

domanda di partecipazione (nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) redatta in lingua italiana e sottoscritta (a pena di esclusione) con firma non autenticata, dalla persona fisica offerente ovvero dal rappresentante legale della persona giuridica, utilizzando preferibilmente il MODELLO A. In caso di raggruppamento, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i componenti;

fotocopia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i, in corso di validità, pena l'esclusione;

originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio ovvero della polizza fideiussoria o bancaria;
dichiarazione rilasciata da BMG attestante l'avvenuto sopralluogo;
schema del contratto di locazione (Allegato C) firmato in ogni pagina dal soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione e dell'offerta, quale specifica accettazione;
in caso di persona giuridica, visura della Camera di Commercio da cui risultino i soggetti dotati di poteri di rappresentanza;
se cittadino extracomunitario, fotocopia del permesso/carta di soggiorno;
referenze bancarie di cui al punto 5.3.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

Busta con la dicitura "Offerta economica", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione), contenente: l'offerta economica, compilata utilizzando preferibilmente il MODELLO B, munita di apposita marca da bollo. L'offerta dovrà indicare – in cifra e in lettere – il canone offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche.

In caso di raggruppamento, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i componenti.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o in ribasso rispetto alla base d'asta.

In caso di discordanza fra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

L'offerta vincolerà il concorrente per 90 (novanta giorni) dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, salvo proroghe richieste da BMG.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

9.1 Il plico dovrà pervenire presso lo stabilimento San Nazaro, Corso Italia 5 **entro e non oltre le ore 12 del 17 maggio 2020**, previo appuntamento

telefonico con il gestore dello stabilimento Sig. Franco Pagliassotto al n. 393 557 2955. Gli orari di ufficio sono i seguenti: 9 / 12.30 – 14.30 / 17.30.

9.2 Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato.

9.3 I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

9.4 Non saranno altresì ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

9.5 I plichi saranno aperti in seduta pubblica, la cui data verrà pubblicata sul sito di BMG almeno tre giorni prima e verrà comunicata via pec ai concorrenti che avranno indicato il relativo indirizzo sul plico.

CAUSE DI ESCLUSIONE.

10.1 Salva l'applicazione del soccorso istruttorio ex art. 83, comma 9, D. Lgs. n. 50/2016, sarà escluso il concorrente che:

non sia in possesso dei requisiti di partecipazione di cui al punto 5;

abbia rilasciato false dichiarazioni;

non abbia costituito garanzia provvisoria entro il termine di scadenza delle offerte;

non abbia effettuato il sopralluogo;

non abbia provveduto a sigillare adeguatamente il plico e le buste al suo interno;

non abbia allegato la carta di identità del sottoscrittore alla domanda di partecipazione;

non abbia sottoscritto la domanda di partecipazione o l'offerta economica;

non abbia presentato l'offerta economica o abbia formulato un'offerta al ribasso.

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO.

11.1 Il giorno fissato per l'apertura delle buste, BMG, in seduta pubblica, procederà ad:

accertare la regolarità formale dei plichi pervenuti e delle buste in essi inserite;

aprire le Buste A e verificare la regolarità della documentazione amministrativa;

ammettere/escludere i concorrenti a seguito della verifica di cui al punto precedente;

aprire le Buste B presentate dai concorrenti ammessi, leggere le offerte economiche, redigere la graduatoria.

11.2 Le operazioni di gara saranno verbalizzate.

11.3 Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste nel presente bando.

11.4 In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad un confronto fra loro, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun concorrente, che voglia partecipare al predetto ulteriore confronto essere presente (anche a mezzo di procuratore generale / speciale) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore generale / speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza del concorrente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso al confronto, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

11.5 L'aggiudicazione sarà obbligatoria e vincolante per il concorrente aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico nei confronti di BMG conseguirà alla stipula del contratto di locazione.

11.6 L'affidamento del contratto di locazione diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti prescritti e i controlli antimafia nonché l'approvazione da parte dell'Organo competente di BMG.

11.7 In particolare, il miglior offerente, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla relativa richiesta da parte di BMG, dovrà depositare la seguente documentazione:

certificato casellario giudiziale e certificato carichi pendenti relativi all'offerente e ai rappresentanti legali in caso di persona giuridica;

DURC, in caso di persona giuridica.

11.8 La pubblicazione del presente bando non costituisce offerta al pubblico né sollecitazione del pubblico risparmio. Tale pubblicazione non comporta alcun obbligo per BMG o impegno di locazione nei confronti di eventuali concorrenti, sino al momento della stipula del contratto di locazione, e nessun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione in favore dei medesimi.

11.9 BMG si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando. BMG si riserva inoltre la facoltà di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la procedura e di non addivenire alla stipulazione del contratto, senza alcun obbligo di motivazione, indennizzo o risarcimento.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

12.1 BMG si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

13.1 Acquisita la documentazione ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di cui al precedente punto 11, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

13.2 Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze di BMG. In tal caso, BMG

provvederà ad incamerare/escutare il deposito cauzionale provvisorio di cui al punto 6.

CAUZIONE DEFINITIVA.

14.1 L'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo pari a n. tre mensilità del canone annuo offerto, a garanzia dell'esecuzione del contratto.

Lo stesso dovrà essere costituito tramite:

- deposito in contanti o a mezzo bonifico bancario, da effettuare mediante accredito sul c.c. presso Banca Popolare di Milano S.p.A. intestato a Bagni Marina Genovese Srl (IBAN: IT87E0558401401000000064652) con la seguente causale "garanzia definitiva procedura per l'assegnazione in locazione di unità immobiliare sita in corso Italia di BMG";

ovvero

- polizza fideiussoria bancaria o assicurativa che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della stessa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di BMG a mezzo pec o raccomandata con ricevuta di ritorno. Le imprese bancarie o assicurative devono rispondere ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d. lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. In caso di raggruppamento, dovrà essere intestata al medesimo con indicazioni di tutti i componenti.

14.2 Essa deve avere validità pari alla durata del contratto (6 + 6 anni).

14.3 L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere consegnati a BMG in occasione della stipulazione del contratto.

15. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI.

15.1 Il contratto da stipulare con l'aggiudicatario sarà un contratto di locazione per immobili ad uso non abitativo ai sensi della legge 392/78. Le principali condizioni del contratto da stipularsi saranno le seguenti:

1. durata contrattuale a far tempo dalla data di stipula del contratto: sei anni più rinnovo per altri sei anni;
2. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara soggetto ad adeguamento ISTAT in aumento nella misura annua del 100%;
3. corresponsione da parte del conduttore dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
5. divieto in capo al conduttore di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, dell'immobile, salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78 e sempre che il cessionario/affittuario di azienda sia in possesso e dimostri i requisiti di cui al punto 5 nonché i requisiti antimafia;
6. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
7. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del conduttore, per tutta la durata del rapporto giuridico. In particolare, il conduttore non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per interventi, riparazioni, sistemazioni e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento, utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Detti interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte di BMG, senza che il conduttore medesimo possa vantare alcun indennizzo da parte della stessa, durante o a termine del rapporto.;
8. stipulazione polizza assicurativa a carico del conduttore a tutela dell'immobile sia dai rischi di incendio e di allagamento, che dai rischi di responsabilità nei riguardi dei terzi, per un massimale di € 250.000,00;
9. utenze e tassa sui rifiuti a carico del conduttore;

10. clausola risolutiva espressa del contratto nei seguenti casi: perdita dei requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione, mancato pagamento di n. due canoni mensili, utilizzo dell'immobile in violazione delle condizioni concordate;

11. in caso di cessazione del rapporto di locazione il conduttore non potrà pretendere nulla dal locatore a titolo di indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/1978. Con la sottoscrizione del contratto di locazione, pertanto, il conduttore rinuncerà espressamente ed irrevocabilmente a richiedere e pretendere la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, senza alcuna riserva od eccezione.

15.2 L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

PRIVACY.

16.1 I dati acquisiti verranno utilizzati in conformità a quanto previsto dal d.lgs. 196/2003 e dal Regolamento UE 2016/679 e al solo fine di garantire il corretto svolgimento della procedura concorrenziale indetta con il presente bando.

Genova, 17 aprile 2020

Il RUP

Avv. Daniele Camino

