



COMUNE DI GENOVA

**AVVISO DI GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CIVICA PROPRIETÀ SITE IN GENOVA, VIA SANTI GIACOMO E FILIPPO, CIV. 2 INTT. 1 E 2 E CIVV. 8 – 10 ROSSI.**

**1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Oggetto del presente avviso di gara è un unico lotto, meglio descritto nelle allegate planimetrie (**all. 1**), composto dall'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato condominiale di Via Santi Giacomo e Filippo posizionato contro terra a delimitare il salto di quota tra la strada ed il soprastante parco pubblico di "Spianata dell'Acquasola" (civv. 8 e 10 rossi) e dalle due unità immobiliari ad uso ufficio poste al primo piano del medesimo fabbricato (civ. 2 intt. 1 e 2).

Tale fabbricato, progettato dall'architetto Franco Albini nell'ambito dell'allargamento della viabilità pubblica e completato nell'anno 1959, si distribuisce su due livelli fuori terra.

Il piano strada ha destinazione commerciale ed è suddiviso in più negozi, mentre il primo piano, in parte con accesso dal civ. n. 2 e in parte con accesso dal civ. 4, è stato negli anni scorsi completamente destinato ad uffici comunali.

Le unità ad uso uffici del piano primo hanno una pianta libera, internamente frazionata con pareti divisorie leggere.

Costituiscono pertinenza delle due unità immobiliari del primo piano: il portone d'ingresso Civ. 2, l'atrio, il vano scala (mq. 82), il locale in sottosuolo al primo piano, con accesso sempre dal Civ. 2, destinato a centrale di condizionamento aria ora dismessa (mq 57), la centrale termica ed il locale contatori posizionati al piano terra sull'estremità est verso Via Carcassi (mq 12).

Le grandi aperture verso la strada di entrambi i livelli rendono i locali molto luminosi seppure rivolti a nord.

Si specifica fin d'ora che saranno posti a carico del conduttore tutti gli interventi edilizi e impiantistici (anche di natura straordinaria) necessari per il primo ingresso.

Attualmente la porzione sull'estremità ovest (civ. 4), verso Piazza Corvetto, di entrambi i livelli ospita i locali tecnici ed il futuro ingresso della nuova stazione di Corvetto della tratta metropolitana De Ferrari - Brignole.

La copertura del fabbricato, da sempre destinata ad uso pubblico e divisa tra aiuola, marciapiede e carreggiata stradale, si trova inserita per buona parte all'interno del parco pubblico di Spianata dell'Acquasola, chiusa da recinzione e cancello, mentre la restante si trova compresa nel tratto interno di Viale IV Novembre. Nella parte verso ovest della copertura, che gravita totalmente su Viale IV Novembre, è presente, all'interno di un corpo vetrato, l'uscita della scala di sicurezza della porzione di fabbricato a servizio della Metropolitana. Sull'estremità est, sopra i locali in vendita, è invece presente la botola scorrevole di chiusura dell'uscita verso l'alto dell'unità int. 2 del civ. 2, ora chiusa da muro e non più usufruibile, oltre la canna fumaria della centrale termica.

Si precisa che la parte soprastante gli immobili oggetto di gara è ricompresa nel vincolo monumentale del Giardino dell'Acquasola (decreto del 8.02.1934), circostanza che

comporta l'impossibilità di apportarvi modifiche, quali, a titolo esemplificativo, aperture o installazione di impianti.

In ragione del fatto che si tratta di fabbricato progettato dall'architetto Franco Albini non è inoltre possibile apportare modifiche non autorizzate all'esterno del compendio.

Per la prossimità al Giardino dell'Acquasola, infine, dovrà essere previamente richiesto il parere favorevole della Soprintendenza per la collocazione di eventuali insegne, scritte, vetrofanie, manifesti ed altri cartelli pubblicitari come previsto dall'art. 49 del D.lgs 42 del 2004.

Il lotto in concessione sviluppa una superficie utile complessiva di mq. 810 circa, così suddivisi:

- civv. 8-10 rossi (locale commerciale): mq. 51;
- civ. 2 int. 1 (uffici): mq. 250;
- civ. 2 int. 2 (uffici): mq. 368;
- vano scala civ. 2: mq. 88;
- caldaia-contatori: mq. 8;
- volume tecnico interrato civ. 2: mq. 45.

A Catasto Fabbricati le unità si trovano così censite:

- il civ. 8-10 rossi (locale commerciale) alla Sez. GeA, Foglio 105, Mappale 199 sub. 2, Cat. C/1, classe 13, consistenza 57 mq, superficie catastale 63 mq, rendita € 4.224,36;
- civ. 2 int. 1 (uffici) alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 27, Cat. B/4, classe 5, consistenza 885 mc, superficie catastale 276 mq, rendita € 2.331,03;
- civ. 2 int. 2 (uffici) alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 26, Cat. B/4, classe 5, consistenza 1168 mc, superficie catastale 389 mq, rendita € 3.076,43;
- locale caldaia alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 22, Cat. C/2, classe 8, consistenza 6 mq, rendita € 43,38;
- locale contatori alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 23, Cat. C/2, classe 9, consistenza 2 mq, rendita € 26,84;
- vano scala civ. 2 alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 29, bene comune non censibile ai sub. 26 e 27;
- volume tecnico interrato civ. 2 alla Sez. GeA, Foglio 105; Mappale 199 sub. 30, bene comune non censibile ai sub. 26 e 27.

Catastalmente gli immobili risultano conformi alla situazione attuale, mentre dal punto di vista della regolarità edilizia è in corso di predisposizione la pratica di aggiornamento in sanatoria.

Per le indicazioni urbanistiche si rinvia all'apposita scheda (**all. 2**).

## **2. CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA**

L'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuo minimo pari ad **Euro 29.200,00** = (ventinovemiladuecento), oltre oneri fiscali.

Il canone annuo posto a base di gara è stato determinato tenuto conto della attuale situazione manutentiva dell'immobile.

## **3. DURATA DELLA LOCAZIONE**

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

Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni e così di seguito, qualora non venga data disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R, da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

Il Comune di Genova dichiara fin d'ora di rinunciare alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del contratto di cui all'art. 29 della L. 392/1978 alla scadenza del primo periodo di durata contrattuale sopra individuato.

#### **4. OPZIONE DI ACQUISTO**

Al conduttore sarà riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile entro e non oltre la scadenza del sesto anno di vigenza del contratto di locazione, al prezzo di vendita sin d'ora fissato in **Euro 634.800,00** (seicentotrentaquattromilaottocento), oltre oneri fiscali.

#### **5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA**

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da dichiarare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 7 del presente avviso (ed in particolare della domanda di partecipazione da redigere e sottoscrivere in conformità al modello allegato).

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

E' fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

#### **6. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO PRESSO L'IMMOBILE**

A pena di esclusione, il partecipante alla gara dovrà ottenere e produrre il certificato di avvenuto sopralluogo sottoscritto da un dipendente del Comune all'uopo incaricato.

I sopralluoghi si svolgeranno previo appuntamento, scrivendo al seguente indirizzo email: [tecnico patrimonio@comune.genova.it](mailto:tecnico patrimonio@comune.genova.it), indicando nell'oggetto la seguente dicitura "RICHIESTA APPUNTAMENTO PER SOPRALLUOGO PRESSO LE UNITÀ IMMOBILIARI DI CIVICA PROPRIETÀ SITE IN VIA SANTI GIACOMO E FILIPPO, CIV. 2 INTT. 1 E 2 E CIVV. 8 – 10 ROSSI".

Non sarà possibile inoltrare la richiesta di sopralluogo oltre il decimo giorno antecedente la scadenza del termine di presentazione della domanda di partecipazione alla gara.

Qualora il sopralluogo sia effettuato da soggetto diverso dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante del soggetto partecipante alla procedura è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato.

#### **7. VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La procedura di scelta del contraente è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa e pertanto saranno valutati sia la qualità del progetto che si intende realizzare

attraverso il godimento dell'immobile, in base agli elementi di seguito individuati, che il canone offerto rispetto a quello posto a base di gara indicato al punto 2 del presente bando.

Le domande di partecipazione saranno valutate da una commissione, appositamente costituita dopo lo spirare del termine di presentazione delle istanze di partecipazione alla selezione, che si riunirà in seduta pubblica per l'apertura delle buste e l'esame della documentazione amministrativa (in data che verrà previamente comunicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio"), in seduta riservata per l'esame delle proposte progettuali e nuovamente in seduta pubblica (in data che verrà previamente comunicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio") per l'apertura delle offerte economiche e la presa d'atto della graduatoria finale.

Le offerte saranno valutate in base ai seguenti criteri:

#### **A) OFFERTA PROGETTUALE - MAX PUNTI 60**

Alle offerte progettuali saranno attribuiti i punteggi, secondo i seguenti sub-criteri:

<b>a.1</b>	Qualità e tempistica degli interventi edilizi e impiantistici che l'offerente propone di realizzare per ripristinare la funzionalità dell'immobile.	<b><u>Max punti 20</u></b>
<b>a.2</b>	Pregressa esperienza del soggetto offerente nell'ambito dell'attività che propone di realizzare attraverso l'utilizzo dell'immobile (nel caso di soggetto giuridico di nuova costituzione tale aspetto sarà valutato sulla base dell'esperienza dei singoli associati o associandi)	<b><u>Max punti 15</u></b>
<b>a. 3</b>	Ricadute positive sul territorio dell'attività che l'offerente propone di realizzare attraverso l'utilizzo dell'immobile in termini di diversificazione con le realtà già esistenti ed in termini occupazionali	<b><u>Max punti 20</u></b>

<b>a. 4</b>	Eventuali modalità ed occasioni di fruibilità pubblica dell'immobile	<b><u>Max punti 5</u></b>
-------------	----------------------------------------------------------------------	---------------------------

La commissione giudicatrice dopo attenta lettura e confronto comparativo dei progetti in gara, provvederà all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola offerta, per ciascun sub-criterio, un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1, come segue:

<b>Ottimo</b> Aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali	<b>1</b>
<b>Buono</b> Aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali	<b>0,8</b>
<b>Sufficiente</b> Aspetti positivi ritenuti appena rilevanti	<b>0,6</b>
<b>Insufficiente</b> Aspetti positivi ritenuti non sufficientemente rilevanti	<b>0,5</b>
<b>Gravemente insufficiente</b> Aspetti positivi ritenuti irrilevanti	<b>0,3</b>
<b>Assente/irrilevante</b> Nessun aspetto positivo	<b>0,0</b>

La media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario per ogni sub-criterio verrà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile al sub-criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale parziale per l'offerta progettuale del concorrente. Sarà poi attribuito il massimo del punteggio (punti 60) alla proposta progettuale che ha ottenuto il massimo dei punti in base ai criteri indicati, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio definitivo di ciascun concorrente verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$pX = \frac{aX * pMAX}{aMAX}$$

Dove:

pX = punteggio definitivo da attribuire all'offerta in esame;

Ax = punteggio attribuito alla proposta progettuale in esame in base ai criteri ed ai calcoli in precedenza indicati (punteggio totale parziale);

pMax = punteggio massimo attribuibile all'offerta progettuale (60 punti);

AMax = punteggio attribuito alla proposta progettuale migliore (punteggio totale parziale migliore).

Nella determinazione dei punti, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Si procederà alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito all'offerta progettuale sia almeno uguale o superi il valore soglia di 36 (trentasei) rispetto al punteggio massimo di 60 (sessanta).

Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

## **B) OFFERTA ECONOMICA - MAX PUNTI 40**

Sarà attribuito il massimo del punteggio al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$pX = \frac{bX * pMAX}{bMAX}$$

Dove:

pX = punteggio definitivo da attribuire all'offerta in esame;

bx= canone di locazione proposto nell'offerta in esame;

pMax = punteggio massimo attribuibile all'offerta economica (40 punti);

bMax= offerta economica più alta.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che, sommati i punti ottenuti per l'offerta progettuale e quelli ottenuti per l'offerta economica avrà ottenuto il maggior punteggio (per un totale massimo di 100 punti).

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà prendere in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di irregolarità verso l'Amministrazione Comunale.

## **8. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Il plico contenente la documentazione di seguito richiesta, dovrà, essere sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, indirizzo e-mail e PEC se in possesso, anche la seguente dicitura: **"GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CIVICA PROPRIETA' SITE IN GENOVA, VIA SANTI GIACOMO E**

**FILIPPO, CIV. 2 INTT. 1 E 2 E CIVV. 8 – 10 ROSSI – ALLA DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO – NON APRIRE”.**

Il plico dovrà essere recapitato a mano o trasmesso con raccomandata A/R al seguente indirizzo: Comune di Genova, Archivio Generale – Protocollo, Piazza Dante 10, GENOVA, 16121 e dovrà pervenire, in tutti i casi, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del 12.04.2019.

Ai fini del rispetto di detto termine perentorio di scadenza, farà fede esclusivamente la data di arrivo apposta sul plico dal Protocollo del Comune.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE:**

Il plico dovrà contenere al suo interno n. 3 buste (busta A e busta B e busta C) a loro volta chiuse come sopra e recanti l'indicazione del mittente e l'oggetto dell'asta pubblica.

Ciascuna busta dovrà contenere al suo interno quanto segue:

La **BUSTA A**, riportante la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**”, dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) Domanda di partecipazione redatta e sottoscritta in conformità al modello allegato al presente bando (**all. 3**);
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione redatta e sottoscritta in conformità al modello allegato al presente bando (**all. 4**);
- b) Certificazione di avvenuto sopralluogo sottoscritta e rilasciata dal dipendente del Comune all'uopo incaricato.

La **BUSTA B**, riportante la dicitura “**PROPOSTA PROGETTUALE**”, dovrà contenere:

- una relazione sintetica (max 4 pagine fronte-retro, formato A4, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente, nella quale dovrà essere presentata l'offerta progettuale e che, al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti, dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sub-criteri di cui al punto 7 lett. a) del presente avviso (e dunque la seguente articolazione interna: a.1, a.2, a.3, a.4);
- gli eventuali elaborati grafici necessari per descrivere gli interventi edilizi e impiantistici proposti (max 2 tavole, max formato A3).

N.B. In caso di RT/Consorzi ordinari la proposta progettuale dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative la proposta progettuale dovrà essere sottoscritta dal consorzio.

La **BUSTA C**, riportante la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”, dovrà contenere l'offerta in bollo (€ 16,00) con l'indicazione in cifre e lettere del canone offerto rispetto al canone annuale posto a base di gara e riportato al punto 2 del presente bando, redatta in conformità al modello allegato al presente bando (**all. 5**).

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del canone annuo offerto in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

N.B. In caso di RT/Consorzi ordinari l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal consorzio.

## **9. ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

### **9. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Comune di Genova concederà in locazione all'aggiudicatario l'immobile meglio descritto al punto 1 affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi esclusivamente l'attività indicata in sede di partecipazione alla gara, espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione. Il conduttore 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 il locatore da qualsivoglia responsabilità per revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il conduttore 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 il Comune di Genova 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.

Il conduttore 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 non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune di Genova.

### **9. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

Come previsto dal punto 3 del presente avviso di gara, il contratto avrà una durata pari a anni 6 (sei) con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione.

Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni e così di seguito, qualora non venga data disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R, da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

Il Comune di Genova dichiara fin d'ora di rinunciare alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del contratto di cui all'art. 29 della L. 392/1978 alla scadenza del primo periodo di durata contrattuale sopra individuato.

### **9. 3 – CANONE**

Il conduttore dovrà corrispondere al Comune di Genova il canone di locazione annuo pari al canone annuo offerto in sede di gara, oltre oneri fiscali.

Detto 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 entro la data indicata sugli avvisi di pagamento inviati periodicamente dal Comune di Genova.



#### **9. 4 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' assolutamente vietata la sub-locazione dell'immobile e la cessione del contratto di locazione.

Il conduttore si obbligherà a non effettuare l'eventuale cessione e/o affitto dell'azienda, che eserciterà nei locali di cui trattasi, senza averne preventivamente ottenuto l'assenso per iscritto con lettera raccomandata A.R. dal Comune.

#### **9. 5 - MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali verranno accettati nello stato in cui si trovano. Come specificato al punto 1 del presente avviso, saranno posti a carico del conduttore tutti gli interventi edilizi e impiantistici (anche di natura straordinaria) necessari per il primo ingresso, che dovranno essere eseguiti in conformità al progetto ed al relativo cronoprogramma presentati con l'offerta tecnica.

Resta inteso che ogni opera, impianto, miglioria, addizione così realizzata resterà di proprietà del locatore senza alcuna indennità in favore del conduttore.

Saranno inoltre poste a carico del conduttore tutte le successive spese per l'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per garantire il mantenimento in efficienza degli spazi concessi.

#### **9. 6 - ONERI E SPESE**

Saranno a carico del conduttore i tributi non di natura patrimoniale relativi all'immobile in oggetto, tutte le eventuali spese di amministrazione condominiale dello stabile, le spese di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc. (aperture, allacciamenti e voltture inclusi) inerenti l'immobile e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti e delle strutture dell'immobile.

Saranno a carico del conduttore le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti per il fabbricato oggetto di contratto e le relative pertinenze, le aree esterne comuni, per la quota di propria spettanza, le pulizie dei locali e delle eventuali aree esterne oggetto del contratto.

Il locatore avrà facoltà di richiedere acconti che il conduttore sarà tenuto a versare, salvo conguaglio in sede di rendiconto annuale.

#### **9. 7 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte da parte del conduttore sarà previsto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone che potrà essere corrisposto tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

Tale cauzione sarà restituita dopo la riconsegna del locale, la regolarizzazione dei conti ed il pagamento di ogni debito da parte del conduttore.

In caso di residui debiti il Comune avrà diritto di rivalersi sulla cauzione, incamerandola tutta od in parte, previa semplice comunicazione al conduttore.

La cauzione potrà essere altresì incamerata, in tutto o in parte, nel caso di riscontrati danneggiamenti all'immobile al momento della riconsegna, derivanti dall'utilizzo improprio da parte del conduttore.

#### **9. 8 – AVVIAMENTO**

In tutti i casi 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 392/78.

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.

#### **9.9 - OPZIONE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE**

Come già indicato al punto 4 del presente avviso di gara, al conduttore sarà riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile.

L'optante potrà esercitare il predetto diritto di opzione solo ed esclusivamente entro e non oltre la scadenza del sesto anno di vigenza del contratto di locazione, mediante comunicazione al Comune di Genova a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec; in mancanza di detta comunicazione nei predetti termini l'optante si intenderà senz'altro decaduto dalla facoltà di esercitare il diritto concessogli, rimossa espressamente ogni eccezione sul punto.

Il corrispettivo della vendita dell'immobile in oggetto, stabilito a corpo e non a misura, è sin da ora fissato in Euro 634.800,00 (seicentotrentaquattromilaottocento), oltre oneri fiscali, somma che l'optante dovrà versare al Comune di Genova contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Condizione essenziale per il valido ed efficace esercizio del diritto di opzione è il regolare e puntuale pagamento da parte dell'optante di tutti i canoni di locazione di cui al contratto stipulato.

Le parti non potranno procedere alla stipula del contratto di compravendita dell'immobile in oggetto se l'optante non avrà saldato anche tutti i canoni di locazione eventualmente maturati, anche frazionatamente, dalla data di esercizio del diritto di opzione a quella del rogito di vendita.

L'immobile in oggetto si considera nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, fisso ed infisso, accessione, accessorio, diritto, peso e servitù inerenti, in massima come sin qui posseduto, goduto e pervenuto, ferma l'esecuzione delle opere di manutenzione anche straordinaria che nel frattempo l'optante avrà eventualmente realizzato al momento in cui l'opzione verrà esercitata.

Nulla potrà eccepire l'optante in sede di rogito nei confronti del locatore in ordine alle condizioni di conservazione e di manutenzione dell'immobile, degli impianti e dei servizi, tutti, avendone il primo mantenuto la detenzione in forza del contratto di locazione .

#### **11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Il responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Simona Lottici.

Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara" del sito istituzionale del Comune di Genova.

In particolare si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: [direzionepatrimonio@comune.genova.it](mailto:direzionepatrimonio@comune.genova.it) e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura: "GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CIVICA PROPRIETÀ SITE IN GENOVA, VIA SANTI GIACOMO E FILIPPO, CIV. 2 INTT. 1 E 2 E CIVV. 8 – 10 ROSSI".

Le eventuali richieste di chiarimenti devono pervenire non oltre il settimo giorno antecedente la data di scadenza per la presentazione delle domande con l'indicazione della denominazione del concorrente richiedente.

Per eventuali informazioni di carattere tecnico sull'immobile si prega di rivolgersi all'Ufficio Tecnico della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo al seguente indirizzo: [tecnicopatrimonio@comune.genova.it](mailto:tecnicopatrimonio@comune.genova.it).

**Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo**  
**Il Direttore**  
**Dott.ssa Simona Lottici**

**ALLEGATI:**

- 1) planimetrie dell'immobile;
- 2) scheda informazioni urbanistiche
- 3) modello domanda di partecipazione;
- 4) modello dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- 5) modello offerta economica;
- 6) informativa trattamento dati personali;
- 7) documentazione fotografica