COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO**
**E DEMANIO MARITTIMO**

# AVVISO PUBBLICO

## PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE, DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DEL MERCATO FLOROVIVAISTICO ALL'INGROSSO E AL MINUTO.

Il Comune di Genova rende noto che ha la necessità di individuare un immobile, da assumere in locazione, per adibirlo a sede del mercato florovivaistico all'ingrosso e al minuto.

**1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE RICERCATO**

L'immobile ricercato dovrà avere le seguenti caratteristiche:
- essere ubicato nel Comune di Genova;
- essere destinabile a mercato florovivaistico all'ingrosso e al minuto.
- avere una superficie complessiva di 3.500 mq, oltre una superficie esterna destinata a posteggio operatori e utenza di 2.500 mq;
- essere agevolmente collegato con le principali vie di comunicazione e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici;
- essere già costruito all'atto di partecipazione alla presente selezione ovvero essere di imminente completamento;
- essere libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
- essere libero da persone e cose alla data di stipulazione del contratto di locazione, che dovrà avvenire comunque entro il 30.09.2019.

**2. REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI**

Alla data di sottoscrizione del contratto di locazione l'immobile proposto deve possedere i requisiti di seguito elencati.

Nel caso in cui l'immobile fosse sprovvisto di uno o più requisiti ritenuti integrabili attraverso un'apposita ristrutturazione, l'offerente potrà produrre una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti.

Nel caso in cui l'immobile non sia completato alla data della domanda, l'offerente dovrà produrre la dichiarazione indicata al punto 5 del presente paragrafo.

I requisiti minimi obbligatori che l'immobile offerto deve possedere sono:

1. Localizzazione urbana:
   - L'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune di Genova;

2. Superficie richiesta:
   - L'immobile deve avere una superficie di 3.500 mq, oltre una superficie esterna destinata a posteggio operatori e utenza di 2.500 mq;
   - La distribuzione degli spazi deve essere adeguata alla destinazione d'uso richiesta

3. Destinazione dell'immobile e stato di manutenzione:
   - L'immobile sarà destinato ad uso mercato florovivaistico all'ingrosso e al minuto e libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
   - deve trovarsi in buono stato manutentivo e comunque tale da consentirne l'utilizzo alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;

4. Dotazioni impiantistiche e tecnologiche:
   - Impianti tecnologici (elettrici, protezione contro le scariche atmosferiche, ascensori/montacarichi, riscaldamento, climatizzazione, …) conformi alla normativa vigente e dotati delle certificazioni ai sensi di Legge;

5. L'immobile deve inoltre:
   - Essere dotato di impianto di illuminazione di sicurezza lungo tutte le vie d'esodo atto ad assicurare un livello di illuminamento sufficiente a garantire l'esodo degli occupanti (UNI EN 1838 o equivalente).
   - Essere dotato di rete idrica antincendio a naspi/idranti a protezione dell'intera attività (UNI 10779 o equivalente).
   - Essere dotato di impianto fisso di rivelazione e di segnalazione automatica degli incendi (UNI 9795 o equivalente).
   - Essere dotato di un sistema di diffusione sonora (EVAC) in grado di diffondere avvisi e segnali d'allarme (ISO 7240 – EN 60849).
   - rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 131/89 e smi);
   - rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
   - essere idoneo a una destinazione a mercato florovivaistico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativi: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
   - essere conforme alla legislazione antincendio di cui al DPR 1.8.2011 n. 151, con l'avvenuto deposito della SCIA per l'attività n. 69 dell'allegato e di eventuali attività secondarie nonché con il conseguimento del certificato di prevenzione rilasciato dal comando provinciale dei vigili del fuoco, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del suddetto DPR.
   - essere in possesso di certificato di agibilità.
   - (EVENTUALE – DICHIARAZIONE VALIDA PER GLI IMMOBILI NON COMPLETATI ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA) nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora ultimato, deve essere fornita una dichiarazione, da rendersi ai sensi resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000, (da inserire nella Busta A), che l'immobile, al suo completamento e comunque alla data di sottoscrizione del contratto di locazione, sarà dotato di tutti i requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 del presente paragrafo e

sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e smi e quindi conforme alle normative vigenti in materia di:

A. impianti (L. 46/90 e s.m,i.);
B. superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e smi);
C. sicurezza dei luoghi di lavoro (allegato VI del D.Lgs n. 81/2008);
D. idoneità alla destinazione a mercato florovivaistico all'ingrosso nonché destinazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
E. certificazione di prevenzione incendi (con oneri e a cura della proprietà in funzione delle attività specificamente svolte dal Comune di Genova);
F. contenimento energetico, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e smi;
G. agibilità.

**3. REQUISITI PREFERENZIALI**

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

1. Per quanto attiene alla localizzazione:
   A. ubicazione in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
   B. vicinanza a parcheggi pubblici;
   C. vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro;

2. Per quanto attiene alla struttura e utilizzo dell'immobile:
   A. distribuzione dei locali su un unico piano posto a livello stradale;
   B. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;

3. Per quanto attiene alla flessibilità del layout:
   A. possibilità di installazione di tramezzature mobili;
   B. presenza di spazi accessori e di supporto.

**4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta deve essere presentata in plico chiuso, sigillato e controfirmato in tutti i lembi di chiusura.

Il plico, deve specificare:

- le indicazioni relative al destinatario, ovvero "**Comune di Genova, Archivio Generale e Protocollo - Piazza Dante 10 – 16122 Genova**";
- le indicazioni relative al mittente-offerente con nome ditta, indirizzo della sede legale, almeno un indirizzo fax e un indirizzo e-mail di riferimento;
- l'oggetto del presente avviso, ossia: **"RICERCA IMMOBILE PER MERCATO FLOROVIVAISTICO"**;
- la dicitura **"NON APRIRE – PROTOCOLLARE ESTERNAMENTE**".

Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, è fissato per **le ore 12.00 del giorno 28.03.2019**.

Entro la data e ora sopra indicata il plico contenente l'offerta dovrà pervenire recapitato a mano o a mezzo raccomandata A/R, all'indirizzo sopra indicato: **Comune di Genova, Archivio Generale e Protocollo - Piazza Dante 10 – 16122 Genova**.

Il Comune di Genova non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plco dovrà contenere 3 buste separate, ugualmente chiuse e controfirmate sui lembi, identificate con le lettere A – B – C, recanti l'intestazione del mittente e, rispettivamente, le seguenti diciture e documentazione:
**- BUSTA A – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**
**- BUSTA B – OFFERTA TECNICA**
**- BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

**N.B.: La mancanza di una delle buste comporterà l'esclusione dalla procedura.**

La documentazione dovrà essere in lingua italiana.
Tale documentazione dovrà essere datata e firmata dal Proprietario o dal suo Procuratore speciale o Legale rappresentante della Ditta proprietaria dell'immobile.
Egli dovrà datare e firmare ogni eventuale informazione fornita come allegato.

**Busta A - Domanda di Partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti di legge nonché dei requisiti dell'immobile**
La domanda di partecipazione, da prodursi conformemente secondo il modello **Allegato 1** al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, che ai sensi e per gli effetti del D.P.R, n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente:

a. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
b. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
c. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
d. Il possesso dei requisiti minimi obbligatori per l'immobile, ovvero l'impegno ad adeguare lo stesso ai requisiti minimi entro e non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
e. la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);

f. che l'offerta è vincolante per 3 mesi dal termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte;
g. che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
h. che l'immobile è libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano il godimento e libero da persone e cose, o lo sarà alla data di stipulazione del contratto;
i. che tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionali e conformi alla normativa vigente alla sottoscrizione del contratto;
j. che l'immobile è, ovvero sarà, conforme a tutte le norme in materia di igiene e sicurezza alla sottoscrizione del contratto;
k. che l'immobile è, ovvero sarà, dotato di tutti i requisiti richiesti o offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte alla sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell'immobile e dovranno essere integrati, specificare quali);
l. che il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari;
m. che nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dal Comune di Genova come sede del mercato florovivaistico all'ingrosso e al minuto, l'offerente accetta di stipulare con il Comune di Genova il relativo contratto di locazione, nel quale sarà contenuta la clausola che prevede, per il solo Conduttore, il recesso ad nutum, con un preavviso di sei mesi;
n. di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che il Comune di Genova non è vincolato a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

**<u>Busta B</u> – Offerta tecnica**

L'offerente deve, a pena di esclusione, accludere gli elaborati sottoelencati nella Busta B:

a. visura catastale;
b. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala di rappresentazione adeguata (almeno in scala 1:200) e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato digitale dwg e dxf;
c. (per i fabbricati ultimati) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi e l'agibilità;
d. (per i fabbricati in corso di adeguamento) la dichiarazione a firma del proprietario e del progettista che attesti i tempi di ultimazione dei lavori, l'espresso impegno ad ultimarli entro i menzionati tempi, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia, e che all'atto della stipula del contratto di locazione verrà consegnata tutta la documentazione attestante i requisiti tecnici;
e. Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente:
   A. Descrizione della localizzazione dell'immobile con specifica della:

1) distanza dalle fermate dalle linee autobus (in m);
2) distanza da casello autostradale (in m)
3) indicazione della distanza da parcheggi pubblici (in m);
4) indicazione della distanza da uffici postali, filiali bancarie e punti ristoro (in m).

B. Descrizione dell'immobile tesa ad illustrare:

1) l'anno di costruzione specificando se l'immobile è completato o in corso di completamento e/o anno dell'ultima ristrutturazione effettuata;
2) la superficie commerciale e la superficie totale, nonché la corrispondente superficie utile e quella delle aree scoperte;
3) l'indicazione se l'immobile è posto su uno o più piani;
4) la distribuzione degli spazi interni,

C. Specificazione degli spazi condominiali, ove si tratti di immobile in condominio;

D. Descrizione della eventuale possibilità di installazione di tramezzature mobili;

E. Destinazione d'uso dell'immobile;

f. Eventuali foto o rendering a titolo esemplificativo degli esterni del fabbricato e/o degli interni;
g. Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, a dimostrare il valore e la funzionalità del bene oggetto dell'offerta e la conformità di quanto proposto alle esigenze descritte nel presente avviso.

**Busta C - Offerta economica**

La Busta C dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, da prodursi conformemente secondo il modello **Allegato 2** al presente avviso, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile (espresso in cifre e lettere) e delle spese condominiali ordinarie annue, ove esistenti.

Entrambi i prezzi dovranno essere proposti al netto di I.V.A. ove dovuta. La proposta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal/i soggetto/i proprietario/i offerente/i.

Non saranno ammesse e prese in considerazione proposte condizionate e proposte sottoscritte da soggetti intermediari non proprietari dell'immobile e non aventi comunque alcun titolo sull'immobile medesimo.

**5. MODALITA' DI SELEZIONE DELL'OFFERTA**

La scelta dell'offerente avverrà sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Genova, secondo i criteri sotto indicati.

Una Commissione, appositamente costituita per la valutazione delle offerte pervenute, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione amministrativa **(Busta A).**

La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della documentazione tecnica **(Busta B).**

Successivamente la Commissione procederà **in seduta riservata** all'esame della documentazione tecnica **(Busta B)** ed economica **(Busta C).**

Le offerte saranno valutate secondo il seguente criterio di attribuzione di punteggio in centesimi.
- **Offerta tecnica**: massimo punteggio attribuibile **60/100**
- **Offerta economica**: massimo punteggio attribuibile **40/100**

Dell'esito della valutazione delle proposte verrà redatto apposito verbale dal quale risulteranno le valutazioni riguardanti gli immobili offerti in relazione a quanto richiesto e alle offerte economiche.

La Commissione procederà a calcolare il punteggio complessivo da attribuirsi a ciascuna offerta secondo la formula:
**PC = OT + OE**
dove:
- PC = punteggio complessivo
- OT = punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica
- OE = punteggio complessivo attribuito all'offerta economica.

**Valutazione complessiva**
Il punteggio complessivo sarà definito dalla somma dei punteggi di valutazione tecnica e di valutazione economica.

Ai fini dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, eventuali valori non interi verranno approssimati fino alla seconda cifra decimale.

Nel caso di offerte pari classificate, prime in graduatoria finale, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta con maggiore punteggio di valutazione tecnica.

Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione con il sistema del sorteggio.
.
La commissione di valutazione delle offerte formulerà la graduatoria finale e determinerà l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La Commissione procederà dunque, in seduta pubblica, alla proclamazione della migliore offerta individuata.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo posta elettronica all'indirizzo indicato all'esterno del plico.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà secondo l'attribuzione dei punteggi e sub punteggi definiti nella tabella seguente.

| Criteri di valutazione dell'offerta tecnica | N | Subcriterio | Punteggio max. attribuito al subcriterio | Punteggio max. attribuito al criterio |
|---|---|---|---|---|
| Localizzazione immobile | | | | **20** |
| zona ben servita da mezzi pubblici e ben collegata con le principali vie comunicazione | 1 | Fermata bus a meno di 500m | 4 | 4 |
| | | Fermata bus tra 500m e 1km | 2 | |
| | 2 | Casello autostrada a meno di 5km | 6 | 6 |
| | | Casello autostrada tra 5 e 10km | 3 | |
| Vicinanza a parcheggi pubblici | 3 | Parcheggi pubblici a meno di 500m | 4 | 4 |
| | | Parcheggi pubblici tra 500m e 1Km | 2 | |
| Vicinanza a uffici postali, filiali bancarie e punti di ristoro | 4 | Ufficio postale a meno di 1km | 1 | 2 |
| | 5 | Filiale bancaria a meno di 1km | 2 | 2 |
| | 6 | Luoghi di ristoro a meno di 500m | 1 | 2 |
| Struttura e utilizzo dell'immobile | | | | **20** |
| Distribuzione locali su uno o più piani | 7 | Un piano | 10 | 10 |
| | 8 | Due piani | 5 | |
| | 9 | Tre piani | 1 | |
| Caratteristiche costr./distrib. che garantiscano buona fruibilità di spazi interni e percorsi | 8 | Ottime | 10 | 10 |
| | 9 | Buone | 6 | |
| | 10 | Sufficienti | 2 | |
| Flessibilità del layout | | | | **20** |
| Possibilità di installare tramezzature mobili | 9 | si | 10 | 10 |
| | 10 | no | 0 | |
| Presenza spazi accessori | 11 | si | 10 | 10 |
| | 12 | no | 0 | |
| | | **PUNTEGGIO TOTALE** | | **60** |

L'offerta economica sarà valutata mediante l'applicazione della seguente formula:
**OE = 40 x Omin / O**
dove:

- OE = punteggio economico per l'importo offerto;
- Omin = importo minimo offerto fra tutte le offerte ricevute, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue;
- O = importo offerto dal concorrente, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue.

## 6. AVVERTENZE

Si precisa che il Comune di Genova non corrisponderà rimborso agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Al presente avviso non si applica il D.Lgs. 50/2016.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Genova, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente "AVVISO PUBBLICO"

Il Comune di Genova potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida.

Il Comune di Genova si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il Comune di Genova si riserva la facoltà di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito del Comune (http://www.comune.genova.it/content/gare-dappalto-e-bandi-di-gara).

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti uffici dell'Agenzia del Demanio. Sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% ai sensi del D.L. n. 95/2012 (convertito con modificazioni con L. n. 135/2012) e del successivo D.L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni con L. n. 89/2014).

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al nulla osta dell'Agenzia del Demanio e al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente antimafia.

I dati personali saranno trattati, in conformità all'art. 13 Regolamento U.E. n. 679/2016, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

Per ogni chiarimento è possibile contattare la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo – Ufficio Contratti Patrimonio non Abitativo e Fitti Passivi – ai seguenti recapiti: - e-mail: direzionepatrimonio@comune.genova.it, patrcontrlocali@comune.genova.it, cpistone@comune.genova.it;- Telefono: 010 557 3477 - 010 557 3256; fax: 010 557 7154.

Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento è la dott.ssa Simona Lottici, contattabile agli indirizzi mail sopra indicati.

Il Direttore
Dott.ssa Simona Lottici

documento firmato digitalmente