



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONDUZIONE IN LOCAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI GENOVA DI UN IMMOBILE IN ZONA FOCE DA ADIBIRE A SEZIONE POLIZIA LOCALE

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 2024-187.0.0.-11 il Comune di Genova, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa

RENDE NOTO CHE

è indetta una **procedura ad evidenza pubblica** (bando di gara) per la conduzione in locazione da parte del Comune di Genova di un immobile in zona Foce da destinare a Sezione Polizia Locale.

Art. 1 – CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- Devono essere ubicati nel Comune di Genova in zona Foce o strettamente prossimale, come da planimetria allegata;
- devono essere già costruiti all'atto della partecipazione alla procedura di selezione del contraente e in buono stato attuale, eventualmente da adeguare e allestire alla destinazione prevista in un tempo massimo di 1 mese dalla data di aggiudicazione;
- devono avere una superficie interna minima di mq 600, che possano essere suddivisi in modo tale da garantire mq 300 ad uso uffici, front-office e spazi di distribuzione, mq 300 ad uso spogliatoio (100 mq donne, 200 mq uomini) e uno spazio esterno chiuso non accessibile dall'esterno di mq 110, ad uso esclusivo da adibire al ricovero dei veicoli;
- devono essere dotati di accessi esclusivi, non in promiscuità con altri soggetti/attività;
- devono essere agevolmente collegati con le principali vie di comunicazione e facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici;
- devono essere dotati di autonomia funzionale;
- devono avere una razionale distribuzione dei locali, in considerazione della destinazione a Sezione Polizia Locale, con possibilità di concordare con la Proprietà eventuali modifiche e adeguamenti degli spazi in relazione alle esigenze da soddisfare;
- devono essere a tutti gli effetti abitabili e/o agibili, liberi da persone e cose al momento dell'eventuale stipula del contratto rispondendo alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia edilizia, con l'indicazione degli eventuali titoli edilizi in sanatoria conseguiti per le eventuali irregolarità;
- devono rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche o, in mancanza, suscettibili di adeguamento;

- devono essere dotati di impianti di riscaldamento e climatizzazione che coprano l'intera superficie dei locali. Dovranno inoltre essere già presenti e funzionanti gli impianti di distribuzione e fornitura per l'utilizzo immediato delle utenze (acqua, gas, energia elettrica, rete telefonica e dati);
- devono rispettare le prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Devono inoltre essere dotati di certificato prevenzione incendi e di attestato di prestazione energetica, con la precisazione che in caso di modifiche apportate ai fabbricati, tali certificati saranno corrispondentemente adeguati;
- devono avere un adeguato numero di servizi igienici e docce a norma di legge, e due ambienti separati da adibire a spogliatoio, da arredare con armadietti metallici misura 100x50cm (minimo 26 armadietti spogliatoio femminile, minimo 50 armadietti spogliatoio maschile) e un congruo numero di panche con appendiabiti misura 100x40 cm;
- non devono essere oggetto di alcuna vertenza legale;

Art. 2 – REQUISITI PREFERENZIALI

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile:

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) localizzazione dell'immobile nella zona contrassegnata in verde nella mappa.
2. Per quanto attiene alla struttura e all'utilizzo dell'immobile:
 - a) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni;
 - b) costruzione indipendente (non localizzata all'interno di edifici condominiali);
 - c) immobile che si sviluppa su un unico piano;
 - d) posteggio coperto.

Tali caratteristiche verranno verificate e valutate in sede di sopralluogo da parte dei competenti Uffici del Comune di Genova.

Art. 3 – SOGGETTI CUI È RIVOLTO IL PRESENTE AVVISO

Le proposte di locazione al Comune di Genova potranno essere presentate da persone fisiche o giuridiche (pubbliche e private), imprese in forma individuale o societaria, cooperative, associazioni, fondazioni, enti che abbiano la piena proprietà di immobili aventi le caratteristiche di cui al presente avviso.

Art. 4 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà essere sigillato (l'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), controfirmato sui lembi di chiusura e riportare all'esterno:

- **mittente** (denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di telefono, indirizzo e-mail e PEC, se in possesso);
- **destinatario** (Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – Piano IX del Matitone - Via di Francia 1 – 16149 Genova);

- la dicitura: **“PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONDUZIONE IN LOCAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI GENOVA DI UN IMMOBILE IN ZONA FOCE DA ADIBIRE A SEZIONE POLIZIA LOCALE” – NON APRIRE.**

Il plico dovrà essere trasmesso al **Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – Piano IX del Matitone - Via di Francia 1– 16149 Genova**, con raccomandata del servizio postale o agenzia di recapito autorizzata o consegnato a mano, entro il **termine perentorio del giorno venerdì 15 marzo 2024, ore 12:00.**

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora apposta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Genova non risponde delle domande che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

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

All’interno del plico, **a pena di esclusione**, dovranno essere inserite **due** distinte **buste sigillate** sui lembi di chiusura e riportanti l’ intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A – Documentazione amministrativa e caratteristiche tecniche dell’immobile”**;
- una busta con dicitura **“B – Richiesta Economica”**;

1) La **BUSTA A - “Documentazione amministrativa e caratteristiche tecniche dell’immobile”** dovrà contenere:

a) **istanza di partecipazione** alla procedura, del tutto conforme al modello allegato al presente Bando (**Allegato A**), redatta in carta resa legale applicando una marca da bollo da euro 16,00, debitamente compilata e sottoscritta dal partecipante e corredata da:

1. copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
2. copia fotostatica del codice fiscale del sottoscrittore;
3. planimetria dell’immobile con indicazione degli accessi e della distribuzione degli spazi interni ed esterni;
4. visura catastale;
5. attestato di prestazione energetica dell’immobile (A.P.E.);
6. certificazioni impianti (elettrico, idraulico, termico ecc...).

b) **relazione tecnico-descrittiva dell’immobile** che specifichi:

1. la distanza dalle fermate dei mezzi pubblici e dai parcheggi pubblici (in metri);
2. la superficie totale, nonché la corrispondente superficie utile e quella delle aree scoperte;
3. la distribuzione degli spazi interni ed esterni;

4. documentazione fotografica;
5. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, a fornire evidenza circa la funzionalità e la conformità dell'immobile proposto alle richieste di cui al presente avviso.

Saranno escluse le domande non sottoscritte dal soggetto munito dei necessari poteri e quelle non corredate dal documento di identità del sottoscrittore.

2) La **BUSTA B - "Richiesta Economica"** dovrà contenere:

la **richiesta economica** espressa in cifre e in lettere, del tutto conforme al modello allegato al presente Bando (**Allegato B**), debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente oppure dal soggetto munito di specifici poteri e corredata dagli allegati ivi indicati.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'istante.

Saranno escluse le offerte non sottoscritte dal soggetto munito dei necessari poteri.

4.2. Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, **a pena di esclusione**, l'atto di procura, anche in copia.

4.3 La mancanza di una delle due buste comporterà l'esclusione dalla procedura.

Art. 5 – COMMISSIONE DI GARA

L'esame delle istanze di partecipazione alla gara pervenute e delle relative richieste economiche sarà effettuato da apposita Commissione, che verrà costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale.

Art. 6 – APERTURA DELLE BUSTE

La Commissione di Gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame e 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 della Busta B, relativa alla richiesta economica.

Successivamente, la Commissione procederà in seduta riservata alla valutazione delle istanze ammesse alla procedura di gara e all'attribuzione dei relativi punteggi.

Dell'esito della valutazione delle istanze verrà redatto apposito verbale, dal quale risulteranno le valutazioni riguardanti gli immobili proposti in relazione a quanto sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico.

Si segnala che la data, l'orario e il luogo di apertura delle buste relative al presente bando saranno comunicate, con congruo anticipo, sul sito istituzionale dell'Ente, così come eventuali variazioni.

Art. 7 – CRITERI DI VALUTAZIONE

La procedura ad evidenza pubblica in oggetto sarà aggiudicata sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Genova, secondo i criteri sottoindicati.

Il punteggio complessivo sarà definito dalla somma dei punteggi riguardanti la valutazione tecnica e la richiesta economica.

La Commissione procederà al calcolo del punteggio complessivo da attribuirsi a ciascuna offerta secondo la formula: **PC = OT + RE**,

dove:

- PC = punteggio complessivo
- OT = punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica
- RE = punteggio complessivo attribuito alla richiesta economica

1. Valutazione tecnica

MAX PUNTI 60

	Subcriterio	Punti subcriterio	Punteggio massimo
1a) Ubicazione in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione	Fermata bus/ferroviaria a meno di 500 m	2,5	2,5 PUNTI
	Fermata bus/ferroviaria tra 500 m e 1 km	0	
1b) Vicinanza a parcheggi pubblici	Parcheggi pubblici a meno di 500 m	2,5	2,5 PUNTI
	Parcheggi pubblici tra 500 e 1 km	0	
1c) Immobile localizzato nell'area contrassegnata da planimetria allegata	Zona Verde	5	5 PUNTI
	Zona Gialla	2,5	
	Zona Rossa	0	
2a) Sopralluogo tecnico volto a verificare le caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi, e la conformità degli impianti	Ottime	30	30 PUNTI
	Buone	20	
	Discrete	10	
	Sufficienti	0	
2b) Costruzione indipendente (non localizzata all'interno di edifici condominiali)	SI	5	5 PUNTI
	NO	0	

2c) Piani immobile	1 piano	10	10 PUNTI
	2 piani	5	
	3 o più piani	0	
2d) Posteggio coperto	SI	5	5 PUNTI
	NO	0	

B) RICHIESTA ECONOMICA - MAX PUNTI 40

La richiesta economica sarà valutata mediante l'applicazione della seguente formula: **RE= 40xRmin/R**,

dove:

- RE= punteggio economico per l'importo richiesto;
- Rmin= importo più basso richiesto fra tutte le richieste ricevute, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali annue;
- R = importo richiesto dal concorrente, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali annue.

La procedura, come sopra indicato, verrà aggiudicata al concorrente che, sommati i punti ottenuti dalla valutazione tecnica e quelli ottenuti per la richiesta economica avrà ottenuto il maggior punteggio, secondo quanto calcolato tramite la formula indicata al terzo paragrafo di questo articolo.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

In caso di unico concorrente, non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata.

È facoltà dell'Amministrazione invitare i concorrenti, se ritenuto necessario, a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati assegnando un breve termine per la risposta.

Art. 8 – EFFETTI DELLA SELEZIONE

In base alle valutazioni effettuate in relazione alle caratteristiche tecniche e alla congruità della richiesta economica, verrà redatta apposita graduatoria.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della selezione.

La stipula sarà disposta con apposito provvedimento del Dirigente della Direzione Demanio e Patrimonio nei confronti del concorrente che risulti primo nella graduatoria stilata dalla Commissione.

In caso di mancata stipula del contratto per fatto imputabile al concorrente, il Comune di Genova si riserva la facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e di procedere alla stipula secondo l'ordine di graduatoria.

In caso di mancata approvazione del verbale di gara per motivi di interesse pubblico, il concorrente non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

Art. 9 – CAUSE DI ESCLUSIONE

Si procederà in ogni caso all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione della domanda di partecipazione;
- b) non siano rispettate le indicazioni relative alle modalità di trasmissione dell'istanza di partecipazione e della richiesta economica previste dal presente avviso;
- c) manchi la sottoscrizione del modulo di partecipazione alla selezione o del modulo della richiesta economica.

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali ma non sostanziali presenti nell'istanza di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dalla Commissione e comunicato all'indirizzo email e/o PEC indicato nella domanda di partecipazione.

Art. 10 – PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto, comprese quelle di registrazione, saranno sostenute da ciascuna parte nella misura del 50%. Ferma tale ripartizione, la registrazione del contratto sarà effettuata a cura del Locatore.

L'Amministrazione assumerà l'obbligo di pagare il canone dalla data di decorrenza indicata nel contratto secondo pagamenti trimestrali anticipati o altra periodicità convenuta in base alla decorrenza medesima. Saranno, inoltre, poste a carico del Conduttore tutte le spese inerenti alle utenze o altro onere di gestione afferente e consequenziale al contratto, da versarsi, contestualmente al canone, in acconto, salvo conguaglio previa verifica della rendicontazione.

Saranno a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria; saranno a carico della proprietà le spese di manutenzione straordinaria.

La durata della locazione è di anni 6, rinnovabili per egual periodo.

La stipula del contratto di locazione da parte del soggetto risultato aggiudicatario non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione comunale.

La stipula del contratto e i successivi adempimenti saranno demandati ai competenti Uffici della Direzione Demanio e Patrimonio.

Il Comune di Genova si riserva di effettuare tutte le verifiche che si rendessero necessarie.

Art. 11 – AVVERTENZE

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

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Al presente Bando non si applica il D. Lgs n. 36/2023.

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

Nessun diritto sorge in capo al concorrente per la semplice partecipazione alla presente procedura.

Con la presentazione dell'istanza, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente Bando.

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

Il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata con oneri a carico di entrambe le parti in misura pari al 50%, presso la Direzione Demanio e Patrimonio.

Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nella domanda di partecipazione, oppure nel caso di accertata irregolarità urbanistica 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 istituzionale del Comune di Genova.

Si precisa che il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti Uffici dell'Agenzia del Demanio. Sul canone così congruito 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 nella L. n. 135/2012) e del successivo D. L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni nella L. n. 89/2014).

La stipula 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 del Regolamento U.E. n. 679/2016, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente procedura ad evidenza pubblica.

Art. 12 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Gli atti di gara verranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente nella pagina relativa alla procedura in oggetto. A tale indirizzo saranno scaricabili il bando e la modulistica necessaria per la partecipazione.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via email all'indirizzo bandivalorizzazione@comune.genova.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura **“PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONDIZIONE IN LOCAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI GENOVA DI UN IMMOBILE IN ZONA FOCE DA ADIBIRE A SEZIONE POLIZIA LOCALE – RICHIESTA CHIARIMENTI”**.

ALLEGATI:

ALL. A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

ALL. B – RICHIESTA ECONOMICA

ALL. C - PLANIMETRIA

Il Direttore
Ing. Giacomo Chirico