

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

BANDO DI GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI CIVICA PROPRIETÀ SITO IN VIALE CEMBRANO, 2 – 2R.

1. Oggetto del bando e canone a base di gara

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione con una procedura ad evidenza pubblica di un complesso immobiliare sito in Viale Cembrano, 2 - 2r, di proprietà del Comune di Genova, meglio descritto infra e nelle **planimetrie Allegato A.1. - A.2. - A.3. - A.4.** al presente bando.

Il complesso immobiliare è in buono stato di manutenzione ed è costituito dalla porzione sud del complesso di immobili ad uso produttivo già sede dei noti stabilimenti Sutter.

La zona ha caratteristiche miste abitativo-commerciale-produttivo ed è intensamente urbanizzata. Il fabbricato è posto in fregio a Viale Cembrano dal quale ha accesso pedonale distinto con il n°civico 2 ed accesso ai fondi a mezzo rampa carrabile distinto con il n° civico 2r.

La costruzione, in cemento armato e tamponamenti in laterizio, comprende tre piani fuori terra uso uffici ed un piano seminterrato uso magazzini.

Al di là della strada è posta l'area di pertinenza. Trattasi di piazzale a sito piano, di forma triangolare, recintata, destinata ad ospitare circa 22 posti auto scoperti con accesso consentito da cancello con comando a distanza.

I locali hanno una superficie complessiva reale di circa mq 1932, così suddivisi: interi piani dal piano terra al piano secondo ad uso ufficio (mq 1462 circa) con accesso da Viale Cembrano, 2; piano seminterrato ad uso magazzino, con accesso carrabile indipendente con rampa carrabile da Viale Cembrano, 2r (mq 470 circa);

Il canone annuo a base di gara corrisponde a **Euro 86.702,40=**

Il complesso immobiliare di cui trattasi è compreso nelle aree relative alla pericolosità idrogeologica (Fasce di inondabilità («Aree AIN») individuate nella «Carta delle fasce di inondabilità» del Piano di Bacino Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico per l'Ambito Regionale di Bacino 14 relativo al Torrente Sturla (Fascia A- pericolosità idraulica molto elevata). Dette aree sono state mappate dalla Civica Amministrazione ed elencate nell'Ordinanza Sindacale n. 221/2012, avente per oggetto le norme comportamentali di autoprotezione cui i cittadini si debbono attenere nelle aree soggette a rischio inondazione.

Conseguentemente il conduttore aggiudicatario sarà obbligato a predisporre «Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico», che sarà esaminato dal civico Settore Protezione Civile ed allegato al contratto di locazione quale parte integrante e sostanziale; il conduttore sarà obbligato altresì a mettere in atto tutte le prescrizioni riportate nel «Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico e a rivedere ed aggiornare il suddetto Piano, alla luce delle eventuali nuove destinazioni d'uso o delle diverse procedure introdotte dagli Enti preposti alla Pianificazione ed alla Gestione delle Emergenze Alluvionali, sottoponendone preventivamente ogni

modifica al parere del competente Settore Protezione Civile e fornendo successivamente la copia aggiornata al Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio e Demanio;

In caso di dichiarazione, da parte della Prefettura di Genova o da parte del Servizio di Protezione Civile della Liguria, di una situazione di “ALLERTA METEO di Tipo 2” il conduttore dovrà chiudere ed abbandonare l’immobile di cui trattasi per tutta la durata dello stato di allerta, obbligandosi a non richiedere al Comune di Genova, in nessun tempo, alcun risarcimento in relazione ad eventuali danni subiti, in conseguenza di eventi alluvionali, da beni e materiali collocati nell’immobile in argomento.

2. Tipologia contrattuale e Durata della locazione

Il contratto, redatto nella forma della locazione per la durata di sei anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/1978, decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il soggetto assegnatario sarà tenuto al rispetto delle condizioni e delle clausole contrattuali relative all'utilizzo del bene contenute nello **schema di contratto di locazione Allegato B** al presente bando.

3. Modalità di partecipazione

La procedura segue la disciplina del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui all’art. 73, lettera c) e con le procedure di cui all’art. 76, comma 2.

L’assegnazione sarà effettuata con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base di gara, con esclusione delle offerte di importo pari o inferiore rispetto all’importo posto a base di gara di € 86.702,40=

L’aggiudicazione avverrà a favore del partecipante alla procedura di evidenza pubblica che avrà offerto il canone più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

Uno stesso soggetto (persona fisica/persona giuridica/ente), a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, non potrà presentare direttamente e/o indirettamente più offerte per il presente locale in gara.

Sono ammesse offerte mediante procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso, le dichiarazioni da allegare all’istanza dovranno essere redatte e sottoscritte dal delegato in capo al delegante.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

In ogni caso il soggetto assegnatario del lotto dovrà possedere i requisiti previsti al successivo art. 6 del presente bando ed adempiere a tutte le obbligazioni in esso previste.

4. Disciplina di utilizzo dei locali

Le condizioni specifiche che regolano la locazione del locale sono indicate nell' allegato schema di contratto di locazione **Allegato B** al presente bando.

L'immobile posto in gara è destinato ad "uffici".

I concorrenti **dovranno dichiarare nell'ISTANZA (MOD. 1) - a pena di esclusione - l'attività che intendono esercitare nei locali.**

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie: • sexy shop; • money transfer; • phone center; • centri scommesse e attività inerenti l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici; • centro massaggi; • qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario eventuali interventi di adattamento, le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazione amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

L'aggiudicatario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per interventi di adattamento, riattamento, conservazione, adeguamento tecnico, impiantistico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità all'uso del locale assegnato. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

5. Termine e modalità di presentazione delle offerte.

Per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica, gli interessati dovranno far pervenire in busta chiusa e sigillata la propria istanza all'Ufficio Archivio Generale e Protocollo del Comune di Genova – Piazza Dante n. 10 – 16121 Genova – a decorrere dalla data di pubblicazione del presente Bando sul sito Internet del Comune di Genova ed **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 10 luglio 2015 a pena di esclusione.**

Farà fede il timbro recante la data e l'ora apposti all'atto del ricevimento del plico da parte del sopra citato Ufficio Archivio Generale e Protocollo.

Il recapito della busta sigillata contenente l'istanza dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta. È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia.

Le istanze pervenute successivamente a tale data, anche se spedite anteriormente, saranno escluse.

Successivamente alla scadenza del termine sopraindicato, sarà esclusa ogni altra istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito delle buste, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta dovrà contenere – **a pena di esclusione** – tutti i seguenti documenti, come richiesti nell'art. 6 del presente Bando:

- 1) Istanza (MOD. 1);
- 2) Offerta economica (MOD. 2).

Su tale busta dovrà essere riportato il nome del concorrente o la denominazione della associazione/ente/società concorrente **e apposta la dicitura**: *“Contiene offerta economica per procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in locazione di un complesso immobiliare di proprietà comunale sito in Viale Cembrano, 2-2r”*.

Il plico così formato, una volta sigillato, dovrà essere indirizzato all’ Ufficio Archivio Generale e Protocollo del Comune di Genova – Piazza Dante n. 10 – 16121.

6. Documentazione da inserire nella busta grande

A. ISTANZA

L’apposita istanza di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, redatta in lingua italiana e in bollo (Apporre Marca da bollo di € 16,00), deve **essere, a pena di nullità, sottoscritta** dall’offerente persona fisica o dal legale rappresentante in caso di associazione/ ente / società, e presentata **unitamente alla copia fotostatica non autenticata di un documento d’identità del sottoscrittore**, ai sensi dell’art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

L’istanza dovrà essere redatta esclusivamente utilizzando il modello costituente **l’allegato MOD. 1** e contenere le seguenti dichiarazioni:

- di conoscere e accettare integralmente le clausole dello Schema di contratto di locazione allegato al bando (Allegato B);
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando di gara;
- di conoscere l’immobile per avere eseguito idoneo sopralluogo e di accettare l’assegnazione del locale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nell’art.1 del presente bando e nella planimetria Allegato A.1. senza alcun onere a carico del Comune di Genova;
- di essere a conoscenza del fatto che l’immobile di cui trattasi è compreso in area a rischio inondazione in caso di eccezionali precipitazioni atmosferiche e che, pertanto, l’utilizzo dello stesso è subordinato alla predisposizione, da parte dell’aggiudicatario, di uno specifico “Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico”, da sottoporre al parere vincolante del civico Settore Protezione Civile e da allegarsi al contratto di locazione quale parte integrante e sostanziale;
- di avere valutato tutte le condizioni che possono influire sull’offerta presentata, ritenendola equa.
- di manlevare il Comune di Genova da eventuali responsabilità di ordine civile e penale relativamente a danni a persone e/o cose generati dall’assegnatario/i durante la conduzione dell’immobile.

- di essere a conoscenza del fatto che la stipula dei contratti di locazione riferiti agli immobili di civica proprietà per i quali sia dichiarata l'esistenza di interesse culturale, ai sensi del vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio, sarà subordinata all'ottenimento della prescritta autorizzazione da parte della competente Soprintendenza;

- di riconoscere che la partecipazione alla gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del Codice Civile e sarà obbligato, in caso di rinuncia, al versamento di una somma pari al 10% dell'importo posto a base di gara.

L'istanza dovrà indicare, a pena di esclusione, l'uso specifico cui si intende destinare il locale e dovrà, inoltre, contenere le seguenti autocertificazioni, che saranno oggetto di successiva verifica da parte degli Uffici:

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA ;
- data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri Paesi (*);
- dichiarazione che il sottoscrittore e i legali rappresentanti della Società / Ente non ricadono in cause di esclusione previste dalle disposizioni antimafia;
- dichiarazione che il sottoscrittore (persona singola e/o Società-Ente) non si trovano in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di beni immobili di civica proprietà;
- dichiarazione che il sottoscrittore e, altresì, i rappresentanti legali della Società-Ente non hanno subito condanne penali che abbiano determinato l'incapacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati e che (*) la Società/Impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- dichiarazione che il sottoscrittore è il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della Società/Ente, ditta e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;

(*) N.B: solo per le Società o Ditte commerciali

La Civica Amministrazione effettuerà i controlli e le verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sopra riportate, anche successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di locazione.

La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. La Civica Amministrazione, in tal caso, procederà alla richiesta di quanto promesso in pagamento e riconosciuto come debito a titolo di partecipazione alla gara dall'offerente, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

B. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica redatta sul modulo predisposto e allegato al presente bando (**Allegato MOD. 2**) dovrà essere redatta in lingua italiana, essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta dall'offerente in caso di persona fisica o ditta individuale o dal legale rappresentante se trattasi di altro ente o società.

Determina l'esclusione dalla presente procedura ad evidenza pubblica la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta o non sia inserita nell'apposita busta.

Le offerte duplici o contenenti condizioni, saranno considerate nulle.

L'offerta economica, senza alcun altro documento, **dovrà, a pena di esclusione, essere chiusa in una busta sigillata.**

Sulla busta chiusa e sigillata dovrà essere riportato il nome del concorrente o la denominazione della associazione/ente o società concorrente e la dicitura: *“Contiene offerta economica per procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di una unità immobiliare di proprietà comunale sita in Viale Cembrano,2-2r”*.

7. Aggiudicazione

La Commissione di gara, all'uopo nominata - con provvedimento dirigenziale assunto dopo la scadenza dei termini di gara - procederà in seduta pubblica presso la Sala Riunioni della Direzione Patrimonio e Demanio (Via di Francia, 1 - 17° piano) **il giorno 16 luglio 2015 alle ore 9.30** all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica valida più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non pari o inferiore al canone posto a base di gara.

Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, l'Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un'offerta migliorativa, aggiudicando l'immobile all'offerta economica più alta. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

In ogni caso, la civica Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare il contratto senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti..

Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'aggiudicatario, anche se in via di aggiudicazione provvisoria, riconosce che la partecipazione alla presente gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del Codice Civile e sarà obbligato, in caso di rinuncia, al versamento di una somma pari al 10% dell'importo posto a base di gara. Tale promessa è vincolante per ciascun partecipante per un periodo di sei mesi dalla data di apertura delle buste.

8. Contratto di locazione

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

La mancata presentazione, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto a richiedere la somma promessa in pagamento dal concorrente in sede di partecipazione alla gara, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale. Dovrà, inoltre, produrre la documentazione comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo (fideiussione, conforme allo schema approvato dal Comune di Genova).

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e la Civica Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria. In tale caso, il Comune di Genova avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

9. Casi di rinuncia e/o assenza di offerte

Nel caso di rinuncia all'assegnazione da parte dell'aggiudicatario provvisorio la Civica Amministrazione procederà ad assegnare il bene in questione alla successiva migliore offerta fino all'esaurimento della graduatoria.

Una volta espletata - senza esito - la formalità di cui al precedente comma, e il locale oggetto della presente procedura sia ancora disponibile verrà assegnato al primo richiedente che - entro un anno dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui al precedente art. 5 del bando - effettui un'offerta al rialzo, fatti salvi eventuali cambi di destinazione d'uso che l'Amministrazione ritenesse di imprimere all'immobile in oggetto.

10. Visita dei locali

I locali sono visitabili previo appuntamento, da concordarsi telefonando ai seguenti numeri: 010/5573409 (geom. Ricci) oppure 010/5573353 (sig. Bonfiglio)..

11. Controlli

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte del Comune di Genova ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000. La Civica Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, nel corso del rapporto, sopralluoghi e controlli volti a verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

12. Allegati al bando

- 1 - Planimetria del complesso immobiliare locale (Allegati A.1. - A.2. - A.3. - A.4.).
- 2 - Schema di contratto di locazione (Allegato B).
- 3 - Modulo Domanda di Partecipazione (Allegato Mod. 1)
- 4 - Modulo Offerta Economica (Allegato Mod 2)

13. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Contratti Patrimonio non Abitativo e Fitti Passivi della Direzione Patrimonio e Demanio del Comune di Genova.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

Direzione Patrimonio e Demanio - Settore Amministrativo e Demanio - Via di Francia, 1 (17° piano) - Genova - Tel. 010/5573550 - 010/5573505 - Fax 010/5577154. E-mail: patrcontrlocali@comune.genova.it

14. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si informa che:

- il trattamento dei dati personali è finalizzato unicamente allo svolgimento della presente procedura ad evidenza pubblica e all'eventuale stipulazione del successivo rapporto contrattuale;
- il trattamento dei dati avverrà con modalità idonee a garantirne la sicurezza, specie per quel che concerne i dati giudiziari di cui all'art. 21 del decreto n. 196/03 citato;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e più precisamente di onere, nel senso che il soggetto interessato, se intende partecipare alla gara in questione, è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta dal presente bando;
- in caso di rifiuto di fornire la predetta documentazione, l'interessato non sarà ammesso alla procedura di gara;
- i dati raccolti potranno essere comunicati: ai concorrenti che partecipano alla gara; agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241; alle Autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- la diffusione dei dati in questione rimane disciplinata dall'articolo 18 e seguenti del decreto n. 196/03;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del decreto n. 196/03, al quale si rinvia;

- responsabile del trattamento dei dati è il Comune di Genova nella persona del Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio, dott.ssa Simona Lottici.

15. Pubblicazione del bando

Il presente bando viene pubblicato:

- al sito internet del Comune di Genova, www.comune.genova.it (I Cittadini/Bandi di gara/Bandi di gara altre direzioni/Patrimonio).

Il Dirigente Settore Amministrativo e Demanio
(dott.ssa Simona Lottici)