

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA
PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE
E POSTI AUTO SCOPERTI
GENOVA - VIA OVADA 43 D ROSSO (EX “CARTIERA DI VOLTRI”)**

Art. 1. - Premesse

La presente procedura è volta ad assicurare il rispetto dei principi contenuti nel nuovo codice dei contratti pubblici, quali l'imparzialità, il buon funzionamento e la trasparenza, in modo da pervenire alla scelta dell'aggiudicatario sulla base dell'oggettivo criterio del miglior prezzo offerto in comparazione con le altre offerte pervenute, all'interno del libero confronto concorrenziale fra operatori economici.

La completa disciplina del rapporto contrattuale è contenuta nello Schema di contratto di locazione, che integra e completa il presente avviso ed al quale si rinvia per ogni aspetto non espressamente previsto nel presente documento, anche laddove non esplicitamente richiamato.

Art. 3. - Piattaforma telematica

La presente procedura verrà gestita tramite piattaforma telematica, accessibile tramite il seguente link: <https://sviluppogenova.acquistitelematici.it/>

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, gli operatori economici non ancora iscritti dovranno completare, gratuitamente, la necessaria procedura di iscrizione preliminare a tale piattaforma, seguendo le istruzioni ivi indicate.

Una volta effettuata tale registrazione, gli operatori economici interessati potranno visualizzare ogni informazione sulla presente procedura e compiere le relative operazioni (ad es. presentare manifestazione di interesse, inviare eventuale documentazione integrativa qualora richiesta da Sviluppo Genova S.p.A., etc.).

Al momento dell'iscrizione preliminare verrà richiesto l'indirizzo di posta elettronica ordinaria, ma, una volta completata l'iscrizione gli operatori economici dovranno integrare le informazioni inserite accedendo alla propria area personale. In particolare, dovrà essere indicato l'indirizzo di posta elettronica certificata, su cui ricevere ogni comunicazione relativa alla presente procedura.

In relazione alle questioni, dubbi o problematiche relative al funzionamento della piattaforma, alle modalità operative del suo utilizzo, si invita a visionare le istruzioni contenute nella voce “Manuali e Guide” reperibile nella colonna a sinistra della schermata “Home” della piattaforma e, se necessario, richiedere assistenza aprendo un ticket tramite la voce “Supporto Tecnico” (reperibile poco più in basso rispetto a “Manuali e Guide”).

Ogni eventuale comunicazione relativa alla presente procedura di gara dovrà essere inviata a Sviluppo Genova S.p.A. tramite la piattaforma stessa, attraverso la messaggistica reperibile nella propria area personale degli operatori economici e non direttamente dalla casella PEC dei

concorrenti a quella di Sviluppo Genova S.p.A.

Allo stesso modo, ogni comunicazione da parte di Sviluppo Genova S.p.A. verrà inviata agli operatori economici interessati tramite piattaforma e sarà visibile sia nella messaggistica nell'area personale che direttamente nella casella pec. I riscontri a tali comunicazioni dovranno essere esclusivamente forniti tramite la piattaforma telematica.

Al momento della registrazione sulla piattaforma, gli operatori economici hanno l'onere indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata, al quale riceveranno ogni comunicazione.

Qualora venisse indicato un indirizzo di posta elettronica non certificata, le comunicazioni effettuate tramite piattaforma telematica verranno inviate all'indirizzo indicato e si riterranno validamente effettuate, anche se recapitate ad un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

In tal caso, anche in caso di mancato ricevimento, l'interessato non potrà vantare alcun diritto, stante l'onere a suo carico di indicare la propria PEC e l'impossibilità per Sviluppo Genova S.p.A. di sincerarsi dell'effettiva consegna della posta elettronica ordinaria.

In tale circostanza, la Stazione Appaltante si riserva comunque la facoltà di richiedere che il concorrente interessato provveda a modificare la propria anagrafica inserendo un indirizzo di posta certificata in luogo di quella ordinaria.

Art. 4. - Oggetto

La procedura ha per oggetto la locazione ad uso commerciale dell'immobile sito in Genova via Ovada 43D rosso, ubicato al piano secondo dell'edificio principale del complesso condominiale denominato "ex Cartiera di Voltri", di superficie lorda pari a 510,10 mq circa e di n. 5 posti auto scoperti, contraddistinti nell'allegato Regolamento Condominiale dai seguenti nn. 1, 2, 7, 8 e 9, come rappresentato nella planimetria allegata.

Tali immobili sono attualmente censiti al N.C.T. e N.C.E.U. come segue:

- N.C.T. del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, mappale 95;
- N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, mappale 95, subalterni 57 (cat. D/6, R.C. € 4.940,00), 23 (cat. C/6, R.C. € 65,90), 24 (cat. C/6, R.C. € 65,90), 29 (cat. C/6, R.C. € 257,61), 30 (cat. C/6, R.C. € 233,65) e 31 (cat. C/6, R.C. € 173,74).

I millesimi di proprietà generali degli immobili sono i seguenti:

- Locale civico Via Ovada 43 D rosso: 68,15
- Posto auto scoperto n. 1: 0,80
- Posto auto scoperto n. 2: 0,80
- Posto auto scoperto n. 7: 1,93
- Posto auto scoperto n. 8: 1,90
- Posto auto scoperto n. 9: 1,82
- Totale millesimi degli immobili oggetto di locazione: 75,40

La portata del solaio interno è pari a 600 kg/mq. L'altezza interna del locale è pari a circa 3,20 m netta sotto trave. I posti auto nn. 1, 2, 7, 8 e 9 sono raggiungibili tramite il cancello carrabile posto al piano terra del complesso condominiale, ingresso diretto da via Ovada 42 rosso.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si rinvia alla documentazione allegata.

Art. 4. - Condizioni degli immobili

Gli immobili verranno locati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano.

Gli stessi sono di proprietà esclusiva di Sviluppo Genova S.p.A., sono privi di vincoli e diritti altrui e risultano in buono stato manutentivo.

La presentazione dell'offerta esprimerà il gradimento degli offerenti nei confronti degli immobili, ritenuti idonei al loro uso, ivi compresi accessi ed esterni.

Art. 5. - Durata del contratto

La locazione avrà durata di 6 anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto e, salvo disdetta da comunicarsi con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo pec o raccomandata AR, si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, fatte salve le ipotesi di disdetta, recesso e risoluzione.

Il primo rinnovo verrà espletato, fatte salve le predette ipotesi, alle medesime condizioni originariamente previste.

In caso di rinnovi successivi al primo, il locatore potrà proporre condizioni contrattuali diverse. In tal caso il locatore potrà accettare le nuove condizioni o rifiutare il rinnovo ed estinguere così il contratto alla sua scadenza.

Laddove i rinnovi venissero effettuati alle medesime condizioni precedenti, le Parti non avranno facoltà di estinguere il contratto se non nei casi espressamente previsti.

Art. 6. – Disdetta del locatore

Il locatore avrà facoltà di disdire il rinnovo contrattuale, dandone comunicazione a mezzo pec o raccomandata A/R al conduttore.

Tale facoltà potrà essere esercitata:

- in caso si riferisca al primo rinnovo, in presenza delle condizioni di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978, entro 12 mesi prima della scadenza contrattuale;
- in caso si riferisca ai rinnovi successivi al primo, senza particolari motivazioni, entro 12 mesi prima della scadenza contrattuale a cui si riferisce la disdetta.

Art. 7. – Recesso del conduttore

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi dandone comunicazione a mezzo pec o raccomandata A/R al locatore.

Art. 8. – Risoluzione del contratto

Le parti potranno risolvere in qualsiasi momento il contratto di comune accordo risultante per iscritto o nei casi previsti dalla legge, ivi inclusa l'ipotesi di inadempimento della Controparte.

Art. 9. - Canone di locazione

Il canone di locazione sarà quello indicato nella migliore offerta individuata secondo quanto previsto al successivo art. 12, oltre le spese di amministrazione e l'IVA di legge, con le precisazioni e le ulteriori previsioni contenute nello Schema di contratto.

È sin d'ora previsto che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto.

Le variazioni in aumento del canone corrisponderanno al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 10. - Indennità per la perdita dell'avviamento

In caso di cessazione del rapporto di locazione per causa diversa da risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore avrà diritto ad un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

L'ammontare della predetta indennità raddoppierà laddove l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Art. 11. - Opzione di acquisto

Il Conduttore avrà la possibilità di esercitare, nei modi e tempi previsti nello Schema di contratto, l'opzione di acquisto dell'immobile locato.

Si precisa che tale possibilità non comporta alcun obbligo da parte del Conduttore, che pertanto può liberamente decidere se esercitarla o meno.

Art. 12. - Criteri e modalità di aggiudicazione

La scelta del miglior offerente avverrà mediante il criterio di aggiudicazione alla migliore offerta **espressa in aumento sul prezzo posto a base d'asta** di € 1.300,00 (milletrecento/00) oltre IVA e spese di amministrazione, il cui importo sarà quello risultante in relazione agli immobili oggetto della presente locazione dai verbali delle assemblee condominiali, che il proponente intende offrire come canone mensile di locazione.

In caso di offerte uguali recanti il maggior canone proposto si procederà chiedendo agli operatori economici una nuova offerta utilizzando come base d'asta l'importo precedentemente offerto.

Art. 13. - Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte, dovranno pervenire a Sviluppo Genova S.p.A., via San Giorgio 1, 16128 Genova, **a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 05/12/2023 esclusivamente tramite la piattaforma telematica di cui al precedente art. 1.**

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio degli offerenti, ove per qualsiasi causa essa non giunga a destinazione in tempo utile.

Sviluppo Genova S.p.A. si riserva di richiedere integrazioni anche oltre il termine di ricezione sopra indicato per sopperire a documentazione incompleta e/o non firmata digitalmente.

L'operatore economico interessato dovrà produrre la dichiarazione di offerta firmata digitalmente, formulata utilizzando l'apposito modulo reso disponibile per il download dal sito informatico di Sviluppo Genova, Sez. Bandi&Gare, nonché dalla piattaforma telematica sopra citata, unitamente a valido documento di identità del sottoscrittore e a copia di visura/certificato camerale o documento equivalente.

Art. 14. – Modalità di svolgimento della procedura

Spirato il termine di ricezione delle offerte, le stesse verranno visualizzate tramite la piattaforma telematica da Sviluppo Genova S.p.A., che, espletate le opportune valutazioni, renderà noti i nominativi/denominazioni degli offerenti ed il relativo importo offerto, dandone pubblicazione sul proprio sito informatico e sulla piattaforma telematica di cui sopra.

Art. 15. - Documentazione allegata

Si allega al presente avviso la seguente documentazione:

1. Schema di contratto di locazione;
2. Regolamento condominiale;
3. Planimetria catastali degli immobili.

La certificazione energetica APE sarà allegata al contratto di locazione.

Sviluppo Genova S.p.A.
Franco Floris
Amministratore Unico