



**AVVISO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI  
 AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

AGEC di Verona rende noto che il giorno 04/04/2019 alle ore 10:00 presso la sede di Agec – Via E. Noris 1, avrà luogo la gara informale per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo site nel Comune di Verona.

**1. ENTE AGGIUDICATORE**

AGEC – Via E. Noris 1 – 37121 – Verona – telefono 045/8051311 - fax 0458051308 - posta certificata: [gareappaltiacquisto@pec.agec.it](mailto:gareappaltiacquisto@pec.agec.it) – sito [www.agec.it](http://www.agec.it)

**2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Legge n. 392/1978
- RD RD n. 827/1924
- Regolamento delle locazioni e concessioni attive di immobili a regime di libero mercato (scaricabile dal sito [www.agec.it](http://www.agec.it) )

**3. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Oggetto della locazione sono n. 3 immobili ad uso diverso da abitativo, siti nel Comune di Verona e meglio descritti nell'Allegato A al presente avviso.

Nell'Allegato A, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare, sono stati riportati – ove previsti - i lavori di manutenzione straordinaria, che dovranno essere realizzati dal conduttore a proprio onere esclusivo.

Di tali opere è stata riportata una valutazione economica meramente indicativa e non vincolante per AGECE.

Il conduttore non potrà pretendere da AGECE nulla e a nessun titolo qualora i costi dell'intervento dovessero risultare superiori dell'importo stimato da AGECE.

La realizzazione dei lavori sarà un obbligo per il conduttore e la violazione di tale impegno, che si porrà come elemento essenziale del contratto di locazione, comporterà la risoluzione del contratto.

Analogamente il conduttore non potrà avanzare pretese nei confronti di AGECE qualora ritenesse di eseguire lavori ulteriori rispetto a quelli indicati nell'**Allegato A** o di livello qualitativo più elevato o comunque di apportare migliorie all'immobile.

**4. IMPORTO A BASE D'ASTA**

Il canone mensile posto a base di gara per la locazione di ciascuna unità immobiliare è stato determinato mediante decurtazione dell'importo stimato per l'esecuzione dei lavori posti a carico del conduttore, ove previsti (vedi punto 3), individuando il valore medio mensile dello sconto in rapporto all'intera durata della locazione (12 anni = 144 mesi).

Di seguito si riporta tabella riassuntiva:



| Nr. | INDIRIZZO IMMOBILE                  | (a) Importo totale stimato lavori carico conduttore | (b) Canone mensile stimato | (c) = (a):144 sconto mensile lavori | (d) = (b) - (c) Canone mensile a base d'asta arrotondato |
|-----|-------------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------------|--|
| 1   | VIA IV SPADE 16A                    | 8.000,00  | 1.568,60                   | 55,60                               | 1.500,00   |
| 2   | VIA MACELLO 21                      | 7.000,00  | 449,24                     | 48,61                               | 400,00   |
| 3   | VIA GIARDINI – I CANTORI VERONESI 1 | 0,00  | 170,00                     | 0,00                                | 170,00   |

#### 5. PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata con il sistema dell'offerta segreta.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo mensile offerto per la locazione dell'immobile e dovrà essere in aumento rispetto a quello a base d'asta, pena l'esclusione.

In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione l'importo maggiore e quindi quello più favorevole per AGECE.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del RD n. 827/1924.

Ciascun concorrente può presentare una sola offerta per ciascuna unità immobiliare, pena l'esclusione.

#### 6. CONDIZIONI CONTRATTUALI

Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui trovano, senza dotazione alcuna di arredi e/o attrezzature, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro di relazione.

Lo stato manutentivo degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il conduttore, per adibire l'immobile all'esercizio dell'attività commerciale, dovrà farsi carico di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o innovazioni imposti dalla normativa per tale svolgimento. Il conduttore dovrà, dunque, munirsi anche di tutte le autorizzazioni derivanti dall'eventuale presenza, sull'immobile locato, di vincoli di natura ambientale od architettonica.

L'attività commerciale dovrà essere compatibile con l'intero complesso ove è ubicata l'unità immobiliare. E' fatto divieto di installare nel locale qualsiasi tipo di macchine per il gioco d'azzardo o avviare attività tipicamente notturne, rumorose, o di dubbia moralità.

La locazione avverrà secondo le modalità e le condizioni contenute nello Schema di Contratto (**Allegato D**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso e che verrà integrato, per ciascuna unità immobiliare, con l'elenco dei lavori, ove previsti, da eseguirsi a carico del conduttore.

Lo Schema di Contratto dovrà dunque essere in ogni caso adattato in riferimento alle opere di manutenzione straordinarie poste a carico del conduttore ove previste.

#### 7. RESPONSABILITA' AGGIUDICATARIO

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà consegnare al momento della stipula una somma pari a 3 mensilità del



canone pattuito, a titolo di deposito cauzionale, a garanzia della corretta restituzione dell'immobile alla scadenza contrattuale e per il risarcimento dei danni eventualmente arrecati allo stesso.

Detta garanzia potrà essere prestata con versamento in conto deposito cauzionale produttivo di interessi legali ovvero con fideiussione bancaria, che dovrà prevedere espressamente l'obbligo incondizionato e senza riserva alcuna dell'Ente fideiussore di effettuare su semplice richiesta di AGECE entro 15 giorni il versamento della somma dovuta, escludendo in particolare il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e della decadenza di cui all'art. 1957 c.c.

E' obbligo del conduttore presentare, inoltre, al momento della stipula del contratto idonee polizze assicurative stipulate con primaria Compagnia a garanzia dei seguenti rischi:

- a) Responsabilità civile verso terzi;
- b) Responsabilità civile verso prestatori di lavoro/dipendenti (se presenti).

## **8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I richiedenti, per essere ammessi alla gara, dovranno possedere, alla data di scadenza del bando, i seguenti requisiti.

### Se persone fisiche dovranno:

- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino la incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 32-ter codice penale);
- non essere stati assoggettati a interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/2008;
- non essere interdette, inabilite o fallite, non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui alle vigenti normative;
- possedere adeguata situazione economica di solvibilità;
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, rispetto alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008;
- non essersi già resi inadempienti verso AGECE per contratti di qualsiasi natura.

### Se persone giuridiche dovranno:

- essere iscritte al Registro delle Imprese (dovranno essere indicati sede e numero di iscrizione CCIAA e nominativo del legale rappresentante o procuratore designato);
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo, non avere in corso procedura per la dichiarazione di una delle predette situazioni e non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui alle vigenti normative;
- trovarsi in stato di solidità economico/finanziaria e non risultare iscritte al registro dei protestati
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, rispetto alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008;
- non risultare – a carico dei singoli soci – sentenze definitive di condanna che determinino la incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 32-ter codice penale);
- non essere stati assoggettati a interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/2008;



- non essersi già resi inadempienti verso AGECE per contratti di qualsiasi natura.

### 9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare un plico chiuso e sigillato con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposti, oltre all'indirizzo del destinatario, il nominativo del mittente e la dicitura: **"Gara informale per la locazione di immobili ad uso diverso da abitativo"** o altra equivalente.

Il suddetto plico dovrà pervenire ad AGECE – Servizio Posta Documentale – Via E. Noris 1 – 37121 – Verona, a mano, a mezzo servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata **entro e non oltre, pena l'esclusione, il termine perentorio delle 12:00 del giorno 03/04/2019.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposte sul plico a cura della Sezione Protocollo di AGECE. Si precisa che il Servizio Posta Documentale osserva il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 16:30 – sabato e festivi chiuso.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. dichiarazione di possesso dei requisiti resa ai sensi del DPR 445/2000 come da allegato facsimile (**Allegato B1** per persone fisiche o **Allegato B2** per persone giuridiche) corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità; nel caso di firma di un procuratore deve essere anche allegata copia della procura dichiarata conforme all'originale;
2. offerta economica – redatta conformemente all'allegato facsimile (**Allegato C**).  
L'offerta deve essere sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante/procuratore.

### 10. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA

**Il giorno 04/04/2019 alle ore 10:00 nella sede di AGECE** – Via E. Noris 1 – Verona, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto, alla lettura dell'offerta economica, alla definizione della graduatoria e alla individuazione della migliore offerta – quella con il canone più alto - per ciascuna unità immobiliare.

### 11. INFORMAZIONI, VISITE E DOCUMENTAZIONE

Per informazioni e per il sopralluogo, gli interessati dovranno rivolgersi alla Sezione Patrimonio di Agec - tel.: 0458051352-0458051311 – email: [sezionepatrimonio@agec.it](mailto:sezionepatrimonio@agec.it).

### 12. ALTRE INFORMAZIONI

AGECE procederà all'aggiudicazione della gara anche in caso di una sola offerta valida, purchè ritenuta congrua e conveniente a suo insindacabile giudizio.



Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

AGEC, ove previsto, procederà alla verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

Il mancato possesso dei requisiti e/o la mancata consegna dei documenti richiesti al fine della stipula del contratto, nel termine indicato da AGECE, potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per AGECE solo dopo la stipula del contratto di locazione.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare una cauzione definitiva a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione di importo pari a 3 mensilità del canone offerto e consegnare ad AGECE copia delle idonee polizze di copertura assicurativa costituite, così come specificato al paragrafo 7).

Sono a carico del conduttore le spese condominiali come da Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali in vigore.

Per i lavori di manutenzione straordinaria, ove previsti, si stabilisce quanto segue:

- a) Tutte le spese inerenti l'esecuzione dei lavori saranno a carico del conduttore e la proprietà dei manufatti rimarrà del locatore senza diritto di rivalsa anche in caso di rilascio, anche anticipato, dell'immobile dovuto a qualsiasi motivo;
- b) Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese necessarie all'ottenimento, rinnovo o adeguamento dei vari permessi necessari per l'esecuzione dei lavori per lo svolgimento dell'attività commerciale nell'immobile – sopra indicata – nonché tutte le spese relative ai necessari allacciamenti e la relativa pratica catastale;
- c) Il locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi sia in corso d'opera sia a lavori ultimati, per cui dovrà essere comunicata la data di inizio lavori;
- d) Il conduttore dovrà fornire al locatore copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle vigenti disposizioni di legge;
- e) Il conduttore sarà ritenuto responsabile per eventuali incidenti che dovessero verificarsi a persone o cose durante i lavori o comunque a causa dei lavori;
- f) I lavori dovranno essere ultimati entro 120 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione pena la risoluzione del contratto. AGECE si riserva la possibilità di non procedere alla risoluzione del contratto nel caso in cui eventuali ritardi non fossero addebitabili al conduttore.

E' fatto divieto al conduttore di posizionare o installare nei locali slot machine o altri apparecchi per giochi elettronici o virtuali, né impianti o strumenti che possano ledere o diminuire il decoro dei luoghi.

Relativamente agli immobili riportati ai nn. 1 e 2 dell'Allegato A, si evidenzia che gli stessi sono sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Pertanto eventuali ulteriori interventi dovranno essere condivisi ed autorizzati dalla competente Soprintendenza ed avallati da AGECE.

Relativamente all'immobile riportato al n. 3 dell'Allegato A, si evidenzia che il conduttore dovrà attenersi alla seguente prescrizione in tema di impatto acustico: "facendo riferimento alla zonizzazione acustica nella quale ricade il fabbricato e l'area di pertinenza dove insiste la



piattaforma prevista per manifestazioni all'aperto, ovvero Classe III il cui Leq massimo diurno è pari a 60 dB (A) e notturno è pari a 50' dB (A), si dovrà provvedere qualora fosse necessario quanto disposto in materia di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 comma 2 della Legge 447/1995 e DPR 227/2011". Detta prescrizione è stata inserita in calce al certificato di agibilità Prot. Comune di Verona n° 0134618 del 02/05/2018.

Quanto sopra in quanto il bar/ristoro realizzato rientra in quelle attività che sono escluse dall'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico a condizione che non vengano utilizzati impianti di diffusione sonora ovvero vengano svolte manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali.

Sempre per quanto riguarda l'immobile riportato al n. 3 dell'Allegato A, si comunica che i servizi igienici annessi al bar/ristoro dovranno essere messi a disposizione dell'utenza in concomitanza con gli orari ed i periodi di apertura del locale stesso.

Si rileva infine, ancora per quanto riguarda l'immobile riportato al n. 3 dell'Allegato A, quanto segue:

1. il contatore dell'acqua del bar/ristoro alimenta anche una colonnina di acqua dei giardini pubblici adiacenti;
2. il contatore dell'energia elettrica del bar/ristoro alimenta anche l'impianto elettrico della piattaforma, sempre adiacente al bar/ristoro, prevista per le manifestazioni all'aperto;
3. entrambe le utenze risultano aperte.

Si avvisa, a tal proposito, che il futuro conduttore subentrerà nelle attuali utenze ma limitatamente a quanto necessario per il funzionamento del bene locato senza, pertanto, alcun onere legato all'energia elettrica ed all'acqua pubblica del parco. Riguardo a ciò si evidenzia che con nota n° 0002803 del 15/02/2019 la Direzione Agec ha richiesto alla 6^ Circoscrizione di rendere indipendenti le utenze del bar/ristoro rispetto a quelle destinata alla funzione pubblica del parco.

AGEC si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione o di revocarla qualora l'attività indicata dal concorrente sia ritenuta di dubbia moralità o comunque potenzialmente lesiva del buon nome dell'Azienda e/o non adatta al contesto in cui deve svolgersi.

Tutte le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc, saranno poste a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

Nell'eventualità di risoluzione anticipata e/o recesso dal rapporto locatizio, AGECE si riserva, a suo insindacabile giudizio, di concludere un nuovo contratto di locazione con gli offerenti che seguono in graduatoria.

Il responsabile aziendale del procedimento volto all'individuazione del conduttore è il Capo Sezione Patrimonio - Geom. Marco Lugoboni - [Marco.Lugoboni@agec.it](mailto:Marco.Lugoboni@agec.it).

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/279 (RGPD) si informa che:

- ✓ titolare del trattamento dei dati personali è AGECE, con sede in via Enrico Noris n. 1, IT - 37121 Verona, e-mail: [infoagec@agec.it](mailto:infoagec@agec.it) ; tel. + 39 045 8051311
- ✓ i dati di contatto del responsabile della protezione dei dati sono i seguenti: [privacy@metisnet.it](mailto:privacy@metisnet.it) , tel. + 390458069235, PEC: [metisdp@pec.it](mailto:metisdp@pec.it) ; recapito postale: Metis Solutions Srl in viale Del Commercio 47, IT - 37135 Verona;



- ✓ i dati comunicati saranno trattati in formato cartaceo o elettronico, per le finalità di esperimento della procedura selettiva e in conformità alle disposizioni normative: la mancata comunicazione dei dati richiesti a corredo dell'offerta potrà comportare l'impossibilità di valutazione dell'offerta, con le conseguenze previste dalla legge. L'aggiudicatario avrà l'obbligo di fornire gli ulteriori dati necessari per l'instaurazione del rapporto contrattuale, nel qual caso il trattamento sarà necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte (base giuridica del trattamento). La mancata comunicazione di tali ulteriori dati comporterà l'impossibilità di instaurare il rapporto contrattuale, con le conseguenze previste nelle norme disciplinanti la procedura;
- ✓ i dati personali dell'aggiudicatario saranno trattati all'interno di AGECE dall'Area Legale Appalti, dall'Area Amministrazione Finanza e Controllo, dall'Area Gestione Patrimonio e dagli altri Settori aziendali interessati dall'esecuzione del servizio; saranno oggetto di comunicazione e pubblicazione nei casi e nelle forme previsti dalla legge;
- ✓ il periodo di conservazione dei dati personali dei concorrenti è disciplinato dalla normativa in materia di contratti pubblici, mentre per i dati personali dell'aggiudicatario corrisponde all'obbligo temporale di conservazione previsto dalla legge;
- ✓ gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati (artt. 15 e ss. del RGPD). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati ai contatti di cui sopra;
- ✓ qualora il trattamento sia basato sul consenso, l'interessato ha il diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento;
- ✓ gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali quale autorità di controllo nazionale (art. 57 RGPD);
- ✓ Responsabile del trattamento dei dati per la fase precedente alla stipulazione del contratto è il Dirigente Area Legale Appalti, mentre Responsabile del trattamento dei dati per la fase esecutiva del contratto è il Dirigente Area Gestione Patrimonio.

IL DIRIGENTE AREA LEGALE E APPALTI  
(Avv. Federica Battesini)  
*Sottoscritto con firma digitale*