



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

AGEC di Verona rende noto che il giorno 18/12/2019 alle ore 10:00 presso la sede di Agec – Via E. Noris 1, avrà luogo la gara informale per la locazione dell'unità immobiliare ad uso diverso dall'abitativo sita nel Comune di Verona in Via Macello 5A da destinarsi esclusivamente ad uso "enogastronomico".

1. ENTE AGGIUDICATORE

AGEC – Via E. Noris 1 – 37121 – Verona – telefono 045/8051311 - fax 0458051308 - posta certificata: gareappaltiacquisti@pec.agec.it – sito 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)

3. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della locazione sono ubicate all'interno del complesso "Ex Macello". Il compendio è sottoposto a tutela dei beni architettonici/culturali ed ambientali. Trattasi dell'ex macello di Verona, importante complesso industriale di indubbia rilevanza. Il fabbricato è stato oggetto di completo rifacimento alla fine degli anni '90 del secolo scorso in occasione del Giubileo 2000.

L'unità immobiliare principale precedentemente era destinata ad uso pizzeria.

In ossequio alla Delibera di Consiglio di Amministrazione di AGECE n° 59/2019 il locale dovrà essere destinato esclusivamente ad uso "enogastronomico".

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione dell'immobile di Via Macello 5A:

- ✓ Cod. 04056003 - unità principale al Piano Terra, con annessa cucina, dispensa, locale cella frigo, spogliatoio del personale, servizi, ripostiglio, per una superficie di 429,00 mq., oltre locale tecnico per trattamento aria al piano primo e area esclusiva esterna di 135,00 mq.
- ✓ Cod. 04056002 - ulteriori servizi igienici ubicati al Piano Interrato, con accesso in condivisione con gli uffici del Piano Terra, di 85,00 mq.
- ✓ Cod. 04056006 - locale deposito al Primo Piano di 44,00 mq. - anche per tale unità immobiliare l'accesso è in condivisione con gli uffici del Piano Terra.
- ✓ Porzione della Particella Catastale 191 - percorso che costeggia l'alveo del fiume Adige solo fronte pizzeria/ristorante sino a Vicolo Vò Filippini.

Vedi anche planimetrie allegate al presente Avviso.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è collegato al teleriscaldamento.

Classe Energetica G – 60,136 kWh/mc anno.



Le finiture sono di pregio, all'interno del locale principale ci sono le infrastrutture in ghisa, colonne e binari, restaurate che servivano per il trasporto semi-automatico delle carni da una lavorazione all'altra.

Nell'Allegato A1 sono stati riportati i lavori a carico dell'aggiudicatario a proprio onere esclusivo. **Il costo di tali opere è stato stimato in una spesa complessiva forfettaria pari ad € 100.000,00 oltre IVA.**

Si tratta di una valutazione economica meramente indicativa e non vincolante per AGECE. Pertanto, 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 A1** o di livello qualitativo più elevato o comunque di apportare ulteriori migliorie all'immobile.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il costo stimato per l'esecuzione delle opere poste a carico del conduttore e riportato al precedente paragrafo 3) è stato decurtato dal canone di locazione mensile posto base di gara per 694,44 €/mese (€ 100.000,00: 144 mesi).

Pertanto, il canone mensile a base d'asta è stato quantificato in 2.950,00 € oltre IVA.

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, 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 dalla presenza, sull'immobile locato, dei vincoli di natura ambientale od architettonica sopracitati.

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 A2**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

7. RESPONSABILITA' AGGIUDICATARIO

A garanzia della serietà della sua offerta, l'aggiudicatario, nelle more della verifica dei requisiti da parte di AGECE, dovrà versare, nel termine assegnato da quest'ultima, comunque non superiore a 7 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, una somma pari a una mensilità del canone di locazione offerto; il mancato versamento di tale somma nel termine assegnato potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione con conseguente scorrimento della graduatoria dei concorrenti; detta somma verrà trattenuta da AGECE qualora il contratto di locazione non venisse sottoscritto per volontà dell'aggiudicatario.

Le modalità di versamento corrispondono a quelle di seguito descritte per la costituzione del deposito cauzionale.

In caso di stipula del contratto detta somma verrà trattenuta a parziale costituzione del deposito cauzionale di cui ai commi successivi del presente articolo.

Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà indicare a quale attività enogastronomica intende adibire l'immobile, destinazione che, se conforme alle prescrizioni del presente avviso, verrà inserita nel contratto di locazione. In caso contrario, l'aggiudicazione verrà revocata con conseguente scorrimento della graduatoria dei concorrenti.

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.

Il conduttore, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, in relazione ai lavori posti a suo carico e onere esclusivo e ben descritti nell'Allegato A1, dovrà costituire:

- a) polizza, a copertura degli eventuali danni subiti da AGECE a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per un importo pari a € 1.000.000,00; la polizza dovrà prevedere inoltre la copertura della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori con un massimale pari a € 500.000,00;



- b) polizza fidejussoria a garanzia in caso di mancata esecuzione delle opere di importo pari ad € 40.000,00. Detta garanzia 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.

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. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Il sopralluogo è obbligatorio e la mancata effettuazione del sopralluogo è **causa di esclusione** dalla procedura di gara.

Il sopralluogo può essere effettuato, previa formale richiesta scritta, da inoltrare **entro il termine massimo delle ore 12:00 del 10/12/2019** all'indirizzo gareappalti@pec.agec.it tramite pec ovvero all'indirizzo sezionegareappalti@agec.it

La richiesta di sopralluogo deve riportare i dati del soggetto (persona fisica o giuridica) che intende presentare offerta e il nominativo della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo e recapito telefonico. Qualora l'incaricato al sopralluogo sia soggetto diverso dal richiedente, dovrà essere allegata, all'atto della richiesta scritta di sopralluogo, delega e copia del documento di identità del delegante.

La comunicazione di conferma della prenotazione del sopralluogo, con data e orario definitivo, verrà inoltrata da AGECE sempre con le medesime modalità.

AGECE rilascerà attestazione di avvenuto sopralluogo.

Per eventuali richieste di chiarimenti, gli interessati dovranno formalizzare richiesta scritta da inoltrare agli indirizzi di posta sopra riportati.

Le risposte saranno pubblicate fra la documentazione di gara.

10. 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 **a pena di esclusione**.

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 17/12/2019.**

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.

11. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno 18/12/2019 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.

12. ALTRE INFORMAZIONI

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

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

AGECE 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.

A garanzia della serietà della sua offerta, l'aggiudicatario, nelle more della verifica dei requisiti da parte di AGECE, dovrà versare, nel termine assegnato da quest'ultima, comunque non superiore a 7 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, una somma pari a una mensilità del canone di locazione offerto con le modalità di cui al precedente punto 7). Il mancato versamento di tale somma nel termine assegnato potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione con conseguente scorrimento della graduatoria dei concorrenti; detta somma verrà trattenuta da AGECE qualora il contratto di locazione non venisse sottoscritto per volontà dell'aggiudicatario.

In caso di stipula del contratto detta somma verrà trattenuta a parziale costituzione del deposito cauzionale di cui ai al paragrafo 7).

Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà indicare a quale attività enogastronomica intende adibire l'immobile, destinazione che, se conforme alle prescrizioni del presente avviso, verrà inserita nel contratto di locazione. In caso contrario, l'aggiudicazione verrà revocata con conseguente scorrimento della graduatoria dei concorrenti.

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, così come specificato al paragrafo 7) e produrre la altre polizze ivi specificate.

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



Per i lavori a carico dell'aggiudicatario si stabilisce quanto segue:

- a) Tutte le spese inerenti alla 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 dodici mesi 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;
- g) Il canone di locazione sarà posto a carico del conduttore a far data dalla stipula del contratto.

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.

Si ricorda che gli immobili sono sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (beni soggetti a vincolo monumentale) ed alla parte terza titolo I del medesimo decreto (beni soggetti a vincolo paesaggistico).

Pertanto, gli interventi edilizi, diversi o aggiuntivi rispetto a quelli obbligatori di cui al paragrafo 3) e meglio descritti nell'Allegato A1, dovranno essere condivisi ed autorizzati, nella loro modalità attuativa, dalla competente Soprintendenza previo avvallo preventivo di AGECE.

Come sopra esposto, AGECE si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione – o anche 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.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (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; tel. + 39 045 8051311;



- i dati di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) sono i seguenti: Via Enrico Noris n. 1, 37121 Verona; tel +39 045 8051311; fax +39 045 8051308; e-mail: rpd.privacy@agec.it; PEC: infoagec@pec.agec.it;
- i dati comunicati dagli operatori economici saranno trattati in formato cartaceo e/o elettronico, per le finalità di esperimento della procedura ad evidenza pubblica e nell'adempimento di obblighi legali. La mancata comunicazione dei dati richiesti a corredo dell'offerta, o successivamente ad essa, potrà comportare l'impossibilità di valutazione dell'offerta, con le conseguenze previste dalla legge. L'operatore economico aggiudicatario avrà l'obbligo di fornire gli ulteriori dati necessari per l'instaurazione ed esecuzione 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 Gestione del Patrimonio e dagli altri Settori aziendali interessati dall'esecuzione del contratto; saranno oggetto di comunicazione e pubblicazione nei casi e nelle forme previsti dalla legge;
- il periodo di conservazione dei dati personali degli operatori partecipanti 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 (cfr. art. 2220 del Codice civile). I dati saranno conservati in conformità al "Regolamento per l'archivio dell'Agec" e al "Manuale di Gestione del Protocollo Informatico (Dpcm 03.12.2013, artt. 3 e 5)", entrambi consultabili sul sito web aziendale;
- 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;
- gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, Piazza Monte Citorio 121 - Roma, quale autorità di controllo nazionale (art. 77 RGPD);
- referente del trattamento dei dati per la fase precedente alla stipulazione del contratto è il Dirigente Area Legale Appalti di AGECE, mentre referente del trattamento dei dati per la fase esecutiva del contratto è il Dirigente Area Gestione del Patrimonio di AGECE.

Il responsabile aziendale del procedimento volto all'individuazione del conduttore è il Capo Sezione Patrimonio - Geom. Marco Lugoboni - Marco.Lugoboni@agec.it.

IL DIRIGENTE AREA LEGALE E APPALTI

(Avv. Federica Battesini)

Sottoscritto con firma digitale