



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

AGEC di Verona rende noto che il giorno **25/07/2018 alle ore 10:00** presso la sede di Agec – Via E. Noris 1, avrà luogo la gara informale per la locazione di n. 1 unità immobiliare ad uso diverso dall'abitativo sito nel Comune di Verona.

1. ENTE AGGIUDICATORE

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

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge n. 392/1978
- 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

Oggetto della locazione è l'immobile ad uso diverso dall'abitativo sito nel Comune di Verona in Via Re Pipino 3A di seguito meglio descritto.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a negozio posta al piano terra e composta da un'ampia area di vendita, da un retro negozio oltre a servizi igienici per un totale di circa 300mq. di superficie calpestabile.

L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento e dotata di impianto di raffrescamento non di recente installazione. L'impianto elettrico non è a norma e il servizio igienico risulta in condizioni scadenti e con presenza di barriere architettoniche.

L'unità immobiliare verrà locata nelle condizioni e nello stato di fatto in cui versa e sarà fatto obbligo all'aggiudicatario di realizzare a propria cura e spese tutte le opere necessarie per la sistemazione tenendo conto della specifica attività che verrà svolta.

Nel contratto di locazione verranno inoltre disciplinati gli aspetti tecnici e gli obblighi del conduttore in riferimento all'attività che lo stesso intenderà svolgere all'interno dell'unità immobiliare. Si riportano in modo non esaustivo alcuni di questi possibili obblighi: presentazione di regolare progetto edilizio per le necessarie autorizzazioni edilizie e/o presentazione al termine dei lavori delle dichiarazioni di conformità degli impianti e/o dell'eventuale agibilità e/o pratica catastale, ecc.

La realizzazione dei lavori necessari per il corretto utilizzo dell'immobile sarà un obbligo per il conduttore e la violazione di tale impegno potrà comportare la risoluzione del contratto.



Si fa presente che il contesto in cui è ubicato il bene lo fa sottostare al vincolo ambientale.

In ogni caso il conduttore non potrà pretendere da AGECE nulla e a nessun titolo per l'esecuzione delle opere e il conseguente ottenimento nelle necessarie autorizzazioni.

Si evidenzia che l'immobile risulta attualmente locato con contratto la cui naturale scadenza è prevista per il prossimo 31/07/2018 e che, pertanto, la stipula del nuovo contratto di locazione potrà avvenire solamente successivamente al rilascio dell'immobile da parte dell'attuale conduttore e comunque non prima di tale data.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione è stato determinato tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa l'immobile e dell'ubicazione dello stesso e risulta pari ad € 18.720,00 annuali 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 offerto per la locazione annuale dell'immobile e dovrà essere in aumento rispetto quello posto a base di gara, 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 a favore di AGECE.

Ciascun concorrente può presentare una sola offerta pena l'esclusione.

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

6. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO - INFORMAZIONI

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

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara è richiesta l'effettuazione obbligatoria del sopralluogo. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di gara.

Gli interessati dovranno concordare telefonicamente la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal singolo concorrente "persona fisica" ovvero – in caso di concorrente "persona giuridica" - dal rappresentante legale e/o procuratore in possesso del documento di identità o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante.

AGECE rilascerà attestazione di avvenuto sopralluogo e copia della seguente documentazione tecnica relativa all'immobile:

- ✓ delibera di Giunta Municipale n. 2397 del 31/12/1956;
- ✓ delibera di Giunta Municipale n. 818 del 24/05/1960 e relazione di collaudo;
- ✓ nota AGECE prot. n. 5490 del 03/05/2012;



- ✓ planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- ✓ attestato di prestazione energetica.

7. 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.

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.

Nell'unità immobiliare non potranno – in ogni caso – essere svolte attività che comportino orari di apertura oltre le ore 20:00 e/o che per loro natura arrechino disturbo anche durante il giorno attraverso l'emissione di rumori continui (es: musica, etc.). In particolare la musica non potrà costituire attività fondamentale e predominante del conduttore. Il mancato rispetto di tale disposizione comporterà la revoca dell'aggiudicazione ovvero la risoluzione del contratto.

8. 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 AGEc 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:

- Responsabilità civile verso terzi;
- Responsabilità civile verso prestatori di lavoro.

9. 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 ai sensi dell'art. 120 della L. 689/1981;
- 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 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 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 aver subito – a carico dei singoli soci – sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della L. 689/1981;
- non essersi già resi inadempienti verso AGECE per contratti di qualsiasi natura.

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 immobile 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 ore 12:00 del giorno 24/07/2018.**

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 17:00 – 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 A1** per persone fisiche o **Allegato A2** 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 B**).
L'offerta deve essere sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante/procuratore.

11. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno 25/07/2018 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 ovvero quella riportante il canone annuale più alto.

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.

AGECE, 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.

Pertanto, prima della stipula del contratto di locazione nulla l'aggiudicatario potrà pretendere da AGECE relativamente alla procedura in questione, anche con riferimento all'eventuale ritardo per mancata restituzione dell'immobile da parte dell'attuale conduttore.

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 2016/279 (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: infoagece@agece.it ; tel. + 39 045 8051311



- ✓ i dati di contatto del responsabile della protezione dei dati sono i seguenti: privacy@metisnet.it , tel. + 390458069235, PEC: metisdpo@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 AGEc 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