



COMUNE DI CHIAVARI
Città Metropolitana di Genova

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN CORSO VALPARAISO AL DI SOPRA DELLA COPERTURA DEL PARK "C. CATTANEO".

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale, n. 233 del 26/09/2024, esecutiva ai sensi di legge e della determinazione n. 1717 del 29/10/2024,

è indetto il seguente avviso pubblico

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Chiavari – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio, Piazza N.S. dell’Orto civico 1; tel. 0185/3651 (centralino); indirizzo Internet: www.comune.chiavari.ge.it – indirizzo e-mail: contratti@comune.chiavari.ge.it – indirizzo PEC: comune.chiavari@cert.legalmail.it.

FINALITÀ DELL’AVVISO

Il presente avviso costituisce lo strumento per l’assegnazione in locazione dell’immobile situato in Corso Valparaiso (lungomare cittadino) sulla copertura del Park “C. Cattaneo” mediante procedura di evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per il Comune di Chiavari.

Il Comune di Chiavari potrà in ogni momento sospendere, modificare o cessare definitivamente la presente procedura.

Sul sito www.comune.chiavari.ge.it saranno pubblicate anche tutte le eventuali precisazioni, chiarimenti e variazioni che riguardino la gara; dette pubblicazioni varranno a tutti gli effetti come notifica delle stesse ai concorrenti interessati alla gara, che avranno l’onere di controllare la pubblicazione delle precisazioni prima di presentare l’offerta.

QUESITI

Eventuali quesiti e richieste di maggiori informazioni relative alla presente procedura potranno essere rivolti **entro e non oltre il giorno 12 novembre 2024**, all’Ufficio Contratti – Gestione Giuridica del Patrimonio ai seguenti contatti: tel. 0185365409/284/311 email contratti@comune.chiavari.ge.it nei seguenti orari di ufficio:

lunedì e mercoledì: ore 8.30 – 12.30 / 14.30 – 16.30 martedì, giovedì e venerdì: ore 8.30 – 12.30.

Specifici quesiti e richieste circa l’attività di noleggio biciclette insediabile nell’immobile potranno essere rivolti entro e non oltre il giorno **entro e non oltre il giorno 12 novembre 2024** direttamente all’Ufficio Commercio ai seguenti contatti: 0185/365304 - email: commercio@comune.chiavari.ge.it nei seguenti orari di ufficio: lunedì e mercoledì: ore 8.30 – 12.30 / 14.30 – 16.30 martedì, giovedì e venerdì: ore 8.30 – 12.30.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

Oggetto della procedura è la locazione, ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui alla legge n. 392 del 27/07/1978 di un locale facente parte del patrimonio disponibile dell’ente come meglio individuato nella **planimetria allegata sub “1”**, della superficie di mq. 11,22 situato in Corso Valparaiso (lungomare cittadino) sulla copertura del Park “C. Cattaneo”- zona sottoposta a vincolo



paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Lo stesso risulta in condizioni manutentive medie, dotato di impianto elettrico e privo di impianto idraulico nonché di servizi igienici.

La presente procedura non comprende l'occupazione di aree scoperte per le quali l'assegnatario dovrà inoltrare una specifica richiesta agli uffici comunali competenti.

Attualmente il locale risulta dotato di pedana di accesso, di espositore, di tende parasole e di n. 2 insegne per l'eventuale mantenimento delle quali dovrà essere cura dell'assegnatario dotarsi delle necessarie autorizzazioni e provvedere al conseguente pagamento dei relativi oneri economici.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'esatta consistenza risulterà da apposito verbale di consegna da sottoscrivere al momento dell'immissione in possesso.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati possono richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a visionare il locale e a verificarne lo stato di fatto.

Il sopralluogo potrà essere effettuato, previo appuntamento con l'Ufficio Contratti – Gestione Giuridica del Patrimonio da concordare entro e non oltre il giorno **entro e non oltre il giorno 11 novembre 2024** utilizzando i contatti sopra indicati.

ATTIVITA' CONSENTITE

Nell'immobile sopra citato dovrà essere insediata unicamente attività di noleggio biciclette.

Sono a carico dell'aggiudicatario, che nulla potrà pretendere a tale titolo dal Comune, tutti gli espletamenti e le relative spese per le pratiche necessarie all'ottenimento, rinnovo e/o adeguamento dei vari permessi, concessioni, licenze/ autorizzazioni e allacciamenti necessari per l'espletamento dell'attività da realizzarsi nell'immobile.

L'Assegnatario dovrà inderogabilmente comunicare al Comune attraverso le opportune modalità l'inizio dell'attività entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto. Decorso tale termine, il rapporto contrattuale si intenderà risolto con conseguente assegnazione dell'immobile al successivo operatore in graduatoria, fermo l'obbligo di corrispondere i canoni nel frattempo maturati.

Non sono consentite all'interno degli immobili le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

DURATA DELLA LOCAZIONE

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, L. n. 392 del 27/07/1978 art. 27, la durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 alla prima scadenza (art. 28 L.392/78) prevedendo sin da ora una durata massima contrattuale di anni 12.

Alla prima scadenza il Comune potrà manifestare il proprio diniego al rinnovo del contratto secondo le modalità e nei casi previsti agli artt. 28 e 29 della L. n. 392 del 27/07/1978.

È facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Comune, mediante PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

CANONE ANNUO

Il canone annuale base soggetto a rialzo è pari ad Euro **€ 6.063,00 (seimilasessantatre/00)** al netto di IVA.



Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dell'offerta che verrà formulata dall'aggiudicatario della procedura in sede di gara.

Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita (FOI). L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento l'ultimo indice Istat disponibile rispetto al mese di scadenza di ciascun anno di durata contrattuale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate a decorrere dalla data di decorrenza del contratto da pagare entro i primi dieci giorni del mese.

Il mancato pagamento di due rate del canone, entro i termini stabiliti, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il Comune si riserva la facoltà di avviare procedura legale per il recupero del dovuto e il conseguente rilascio dell'immobile senza ulteriore avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

Il conduttore:

- prima dell'avvio dell'attività dovrà presentare al Comune la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevista dal D.P.R. 19.12.2001 n. 481 e dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di noleggio biciclette;
- dovrà altresì autonomamente dotarsi di un apposito spazio per il ricovero delle biciclette;
- dovrà richiedere agli uffici comunali competenti le autorizzazioni necessarie per l'eventuale occupazione di aree scoperte ulteriori ed adiacenti all'immobile in argomento;
- dovrà esercitare l'attività di noleggio almeno 9 mesi nell'arco di ogni anno solare senza previsione di alcuna decurtazione dal canone annuale di locazione;
- garantire, durante il periodo di apertura dell'attività, la fruibilità del servizio di noleggio tutti i giorni della settimana, fatto salvo l'eventuale giorno di riposo settimanale;

SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

La sottoscrizione del contratto di locazione deve avvenire entro 30 giorni dal provvedimento di aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipula del contratto:

- alla costituzione (mediante deposito presso la Tesoreria del Comune di Chiavari) del deposito cauzionale pari a due mensilità del canone annuo offerto;
- alla stipula ed alla consegna al Comune di Chiavari di una copia della Polizza di Responsabilità civile per un massimale pari ad € 1.000.000,00 per sinistro e per anno, con primaria compagnia, che comprenda i rischi derivanti dalla conduzione e gestione del fabbricato, di attrezzature ed impianti e quelli verso terzi nello svolgimento dell'attività e includa la copertura dei danni alle strutture comunali e dei danni causati dall'utenza. La polizza, in caso di presenza di dipendenti del conduttore, dovrà prevedere la copertura di responsabilità anche nei loro confronti.

La polizza dovrà prevedere:

- una durata pari alla durata del contratto di locazione e sue eventuali proroghe;
- l'obbligo per la Compagnia di Assicurazione di comunicare al Comune di Chiavari, tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero tramite pec, il mancato pagamento dei premi ovvero la disdetta della polizza da qualsiasi causa contrattuale motivata. In tal caso le garanzie di polizza rimarranno efficaci per 60 giorni successivi alla data di ricezione della comunicazione.

Si precisa che, qualora il concorrente aggiudicatario non provveda alla presentazione dei



suindicati documenti, l'amministrazione procederà alla revoca dell'affidamento allo stesso e ad aggiudicare la gara al secondo migliore offerente riportato nella graduatoria.

L'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente Avviso e dello schema di contratto allegato.

MANUTENZIONE E SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla sottoscrizione e alla registrazione del contratto di locazione, nonché le eventuali volture e le nuove intestazioni per contratti di utenza saranno a carico dell'aggiudicatario, come saranno a suo carico la denuncia e il pagamento della tassa relativa ai rifiuti solidi urbani.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'ordinaria manutenzione del locale per tutta la durata del rapporto giuridico.

L'aggiudicatario si farà carico delle spese per migliorie.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il Comune e/o verso terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché da ogni altro abuso e trascuratezza o cattiva manutenzione della cosa locata.

Per quanto sopra non indicato si veda lo schema di contratto di locazione allegato sub 2).

CESSIONE A TERZI E SUBLOCAZIONE

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione, a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Potranno presentare la domanda di partecipazione i soggetti:

- per i quali non ricorra alcuno dei motivi di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o di concessione previsti dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- iscritti al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato per attività corrispondente a quella oggetto del presente avviso
oppure
- che si impegnino ad iscriversi, nel caso di aggiudicazione entro la data di sottoscrizione del contratto, nel Registro imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) per l'esercizio dell'attività prevista dal bando. In caso di mancata registrazione entro il termine fissato per la stipula del contratto si procederà con il secondo concorrente in graduatoria.
- che non abbiano morosità pregresse nei confronti del Comune di Chiavari per importi, a qualunque titolo dovuti, salva l'esistenza di specifici accordi raggiunti con l'Ente in merito all'estinzione delle stesse, intercorsi in data antecedente alla pubblicazione del presente avviso.
- siano in regola con quanto prescritto dalla Legge n° 68/99 (solo ove ricorra la fattispecie)

MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di gara. **Non sono ammesse offerte di ammontare pari o inferiore a quello posto a base di gara.**



L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida.

In caso di parità si chiederà un'offerta al rialzo di carattere puramente economico nei seguenti termini:

- se è presente alla seduta solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare un'offerta migliorativa, con rialzo minimo di € 50,00 sul canone annuo e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
- se presenti alla seduta due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere a ciascuno un'offerta migliorativa in busta chiusa, con rialzo minimo pari a € 50,00 sul canone annuo da effettuare nella medesima seduta. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante estrazione a sorte;
- se nessuno dei migliori offerenti è presente, ovvero se nessuno dei presenti intenda migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Il Comune di Chiavari si riserva comunque di non procedere all'aggiudicazione per motivi di interesse pubblico eventualmente sopraggiunti, senza che gli offerenti possano chiedere indennità o compensi di alcun genere. Il Comune di Chiavari può sospendere o non aggiudicare la gara per motivi di superiore interesse dell'Ente.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara ciascun concorrente dovrà far pervenire, a mezzo raccomandata postale o posta celere o agenzia di recapito autorizzata o tramite consegna a mano, **all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 novembre 2024**, pena l'esclusione, un plico indirizzato a:

COMUNE DI CHIAVARI – Piazza N.S. dell'Orto, 1 - 16043 – CHIAVARI debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante la seguente dicitura: "NON APRIRE. OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE SITO IN CORSO VALPARAISO" con generalità ed indirizzo del concorrente o denominazione, ragione sociale e sede della Ditta partecipante, comprensivo di numero di telefono, indirizzi e-mail e pec.

Il recapito tempestivo del plico resta ad esclusivo rischio del mittente. **Ai fini della ricezione farà fede la data dell'ufficio protocollo.**

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

In caso di presentazione da parte dello stesso partecipante di più offerte, sarà presa in considerazione solo la prima in ordine di tempo e saranno scartate quelle successive.

Per sigillatura di intende una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca, piombo o striscia incollata, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e quindi delle buste interne.

Il plico deve contenere al suo interno:

- **BUSTA 1** controfirmata, sigillata e intestata con le stesse modalità indicate per il plico, recante all'esterno la dicitura "**Documentazione Amministrativa**", contenente
 - Domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00), redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena esclusione) con firma non autenticata formulata utilizzando l'**ALLEGATO 3**;
 - Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- **BUSTA 2** controfirmata, sigillata e intestata con le stesse modalità indicate per il plico, recante all'esterno la dicitura "**Offerta economica**", contenente l'offerta al rialzo sul canone annuo



posto a base d'asta, formulata con l'utilizzo dell'**ALLEGATO 4** al presente invito e munita di marca da bollo da € 16,00. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

Il canone annuo posto a base d'asta è pari ad Euro € 6.063,00 (seimilasessantatre/00) al netto di IVA.

In caso di discordanza tra il canone espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevarrà quello espresso in lettere.

L'offerta è vincolante per l'offerente per un periodo di 180 giorni ed entro tale termine non potrà essere ritirata.

Le offerte, a pena di nullità, non dovranno contenere cancellazioni, aggiunte o correzioni né potranno essere espresse in modo condizionato o indeterminato.

APERTURA DEI PLICHI E DELLE BUSTE

Il Dirigente del Settore II o suo delegato, in presenza di due testimoni, in seduta pubblica, presso la Sala Consiliare sita in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto, 1, Piano primo, in data **27 novembre 2024, alle ore 9.30**, provvederà alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini, all'esame della regolarità e completezza dell'istanza di partecipazione, al fine di verificare l'ammissibilità alla successiva fase di apertura dell'offerta economica.

Le offerte economiche saranno visionate e valutate solo per i concorrenti ammessi alla procedura.

In caso di necessità di soccorso istruttorio i relativi documenti dovranno essere depositati via PEC o tramite consegna presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro i termini stabiliti nella seduta pubblica.

Terminata l'esame della documentazione amministrativa, fatta salva la necessità di soccorso istruttorio o a seguito di diverso avviso che sarà pubblicato sul sito del Comune e che varrà quale notifica, il Dirigente del Settore II, in presenza di due testimoni, in seduta pubblica, presso la Sala Consiliare sita in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto, 1, Piano primo, provvederà all'apertura delle buste "2" recanti l'offerta economica e a stilare la graduatoria finale sulla base dei canoni offerti.

Sarà ammesso ad assistere all'apertura delle offerte esclusivamente il rappresentante legale di ciascun concorrente o suo procuratore munito di idoneo titolo.

L'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al canone base, verrà disposta con apposita determinazione del Dirigente competente del Comune di Chiavari, dopo la verifica del possesso dei requisiti richiesti.

Il soggetto che risulterà assegnatario dovrà inderogabilmente addivenire alla stipula del contratto di locazione entro 30 giorni dall'atto di assegnazione, pena la decadenza da quest'ultima e nuova assegnazione al successivo operatore in graduatoria.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore II del Comune di Chiavari, dott.ssa Marta Bassi.

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente alla procedura sarà competente il Foro di Genova.

PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato per 20 giorni consecutivi all'Albo Pretorio on line dell'Ente.

PRIVACY



Il Comune di Chiavari è titolare del trattamento dei dati personali dei partecipanti alla procedura, ai sensi dell'art. 4 comma 1 n. 7) del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) ed informa gli interessati che i dati stessi saranno trattati esclusivamente per l'adempimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il trattamento dei dati personali avverrà con modalità informatiche e manuali, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi. I dati personali non saranno diffusi.

I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario previsto dalle vigenti norme di legge e regolamentari. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti del Titolare del trattamento ed i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità istituzionali del Comune. I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge che lo preveda.

L'interessato può esercitare, con le limitazioni previste dall'art. 23 del GDPR 2016/679 e nel rispetto della normativa vigente, i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento stesso.

Il Comune, sulla base dei dati conferiti dai partecipanti alla procedura, non effettua attività di profilazione e non trasferisce tali dati al di fuori dell'Unione Europea. L'informativa completa può essere visualizzata all'indirizzo:

https://privacy.nelcomune.it/comune.chiavari.ge.it/informativa_comune_cittadini

Chiavari, 30 ottobre 2024

Allegati:

- 1) Planimetria
- 2) Schema di contratto
- 3) Modello di domanda di partecipazione
- 4) Modello offerta economica

IL DIRIGENTE SETTORE 2

Dott.ssa Marta Bassi