



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

AGEC di Verona rende noto che il **giorno 24/06/2025 alle ore 10:00** presso la sede di Agec – Via E. Noris 1, avrà luogo la gara informale per la locazione di n. 6 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 – 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 sono n. 6 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 i lavori a carico dell'aggiudicatario a proprio onere esclusivo.

Del costo di tali opere è stata riportata, al successivo paragrafo 4), 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 (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	P.zza Brodolini 1	€ 64.500,00	€ 3.974,96	€ 447,92	€ 3.520,00
2	Largo Pescheria Vecchia 1 - Via Arche Scaligere 2	€ 18.000,00	€ 2.463,50	€ 125,00	€ 2.340,00
3	Via Pellicciai 32	€ 36.000,00	€ 1.847,70	€ 250,00	€ 1.600,00
4	Via Tazzoli 1	€ 18.000,00	€ 787,10	€ 125,00	€ 660,00
5	Via Selinunte 51	€ 14.000,00	€ 452,16	€ 97,22	€ 355,00
6	Via Venti Settembre 21/A	€ 10.100,00	€ 388,75	€ 70,14	€ 320,00

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. Non sono ammesse offerte pari o al ribasso rispetto alla base d'asta, pena l'esclusione.

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, come meglio indicato nel successivo paragrafo 12 e nell'Allegato A.

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 ai lavori posti a carico del conduttore.

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 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 fidejussione 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.

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 di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi – 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 **a pena di esclusione.**

Sulla busta dovranno essere indicati anche il nominativo, l'indirizzo del mittente e un indirizzo di posta elettronica mail.

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 23/06/2025.**

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 24/06/2025 alle ore 10:00 presso la sede aziendale in Via E. Noris, 1, sala San Sebastiani, si procederà, in seduta pubblica (con collegamento da remoto come di seguito specificato), all'apertura delle buste ed alla conseguente individuazione della miglior offerta – quella con il canone più alto - per ciascuna unità immobiliare.

Il concorrente, qualora interessato a partecipare alla seduta pubblica da remoto, dovrà indicare all'esterno della busta chiusa contenente l'offerta oltre al nominativo e all'indirizzo, come sopra già evidenziato al paragrafo 9, anche un indirizzo di posta elettronica mail ove verrà inviata apposita comunicazione per il collegamento virtuale alla seduta.

11. INFORMAZIONI, VISITE E DOCUMENTAZIONE

Per informazioni e per il sopralluogo, gli interessati dovranno rivolgersi alla Sezione Patrimonio di Agec - tel.: 0458051354 (a partire da giovedì 22/05/2025) – email: sezionepatrimonio@agec.it.

12. ALTRE INFORMAZIONI

AGEC 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 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 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).

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 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 all'immobile riportato al n. 1 dell'Allegato A, si evidenzia che non sono ammesse destinazioni che prevedono la somministrazione di bevande e alimenti.

L'utilizzo ammesso sarà per uffici direzionali, attività commerciali come negozi, supermercati o spazi aggregativi con attività culturali, musicali e sociali.

Relativamente agli immobili riportati ai numeri 2 - 3 e 6 dell'Allegato A, si evidenzia che gli stessi sono sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda titolo I del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (beni soggetti a vincolo monumentale) e alla parte terza titolo I del medesimo decreto (beni soggetti a vincolo paesaggistico).

Pertanto, gli interventi edilizi, dovranno essere condivisi ed autorizzati, nella loro modalità attuativa, sia dalla competente Soprintendenza che dal SUAP – Beni ambientali, previo consenso di AGECE.



Relativamente all'immobile riportato al n. 4 dell'Allegato A, si evidenzia che lo stesso è sottoposto alle disposizioni di cui alla parte terza titolo I del D.Lgs 42/2002 e s.m.i. (beni soggetti a vincolo paesaggistico).

Pertanto, gli interventi edilizi, dovranno essere condivisi ed autorizzati, nella loro modalità attuativa dal SUAP – Beni ambientali, previo consenso 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 degli artt. 13 e 14 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 - 37121 Verona, tel. +39 045 8051311, e-mail: infoagece@agece.it , PEC: infoagece@pec.agece.it ;

➤ 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; e-mail: rpd.privacy@agece.it ;

➤ i dati personali comunicati dagli operatori economici, direttamente ad AGECE o alla Centrale di Committenza, saranno trattati in formato cartaceo e/o elettronico, per le finalità di esperimento della procedura ad evidenza pubblica e nell'adempimento di obblighi legali, per cui la base giuridica del trattamento è l'adempimento di un obbligo legale ex art. 6, comma 1 lett. c) del RGPD. 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 al fine di instaurare ed eseguire il rapporto contrattuale, nel qual caso la base giuridica, oltre all'adempimento di un obbligo legale, è anche la necessità di eseguire un contratto di cui l'interessato è parte ex art. 6, comma 1 lett. b) del RGPD. La mancata comunicazione di tali ulteriori dati comporterà l'impossibilità di instaurare il rapporto contrattuale, con le conseguenze previste dalle norme disciplinanti la pubblica procedura;

➤ i dati personali dell'aggiudicatario saranno trattati all'interno di AGECE dall'Area Gare Appalti Acquisti, dall'Ufficio Legale, dalla Sezione ICT, dalla Sezione Compliance e dagli altri Settori aziendali interessati dall'esecuzione del contratto (ad es. Area Patrimonio, Area Ristorazione, ecc.). Tali dati personali saranno oggetto di comunicazione (ad esempio, ad ANAC, alla Prefettura competente) e di pubblicazione nei casi e nelle forme previsti dalla normativa;

➤ il periodo di conservazione dei dati personali degli operatori economici candidati è disciplinato dalla normativa in materia di contratti pubblici (attualmente, cinque anni dalla data di aggiudicazione dell'appalto, oppure, in caso di controversia, fino al passaggio in giudicato della relativa sentenza), mentre, per i dati personali dell'operatore aggiudicatario, tale periodo 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'Agece" e al "Manuale di Gestione del Protocollo Informatico", 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. 15-22 del RGPD). L'apposita istanza è presentata interpellando il Titolare del trattamento o il RPD ai contatti di cui sopra;
- gli interessati, ricorrendo i presupposti, hanno diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali in Roma, Piazza Monte Citorio n. 121, quale autorità di controllo nazionale (art. 77 del RGPD);
- referente interno del trattamento dei dati per la fase precedente alla stipulazione del contratto è il Dirigente Area Gare Appalti Acquisti di AGECE, mentre il referente interno del trattamento dei dati per la fase esecutiva del contratto è il Dirigente dell'Area che sovrintende tale fase.

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

Sottoscritto con firma digitale

IL DIRIGENTE FUNZIONE GARE APPALTI ACQUISTI
Avv. Federica Battesini