

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

AGEC di Verona rende noto che il giorno 4 del mese di agosto 2015 alle ore 9,00 presso la sede di Agec – Via E. Noris 1, avrà luogo la gara informale per la locazione dell'unità immobiliare sita in Via XXIV Giugno 32A - 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
- 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 in Via XXIV Giugno 32A – Verona e precedentemente adibito a supermercato.

L'immobile è composto da uno spazio vendita e servizi al piano terra di mq. 599,74 e di un magazzino al piano scantinato di mq. 129,39. I due piani sono collegati tra loro dalle scale e da un montacarichi.

All'immobile risultano annesse al piano scantinato le pertinenze di n. 1 garage chiuso e di n. 5 posti auto coperti.

L'immobile è censito al NCEU del comune di Verona al Foglio 260 Mappale 231 Sub 1 Categoria C1 Classe 7 - Rendita Catastale € 6.477,92.

L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso in quanto di recente costruzione (anno 2000). L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Classe Energetica F – IPE 48,90 KWh/mc anno.

E' prevista, in subordine, la possibilità di frazionamento dell'intera unità immobiliare di Via XXIV Giugno 32A in due distinte unità come seguito specificato:

PORZIONE A): circa mq. 300 al piano terra oltre magazzino di mq. 129,39 al piano scantinato e annessa pertinenza di n. 1 garage chiuso e di n. 2 posti auto coperti al piano scantinato;

PORZIONE B): circa mq. 300 al piano terra e annessa pertinenza di n. 3 posti auto coperti al piano scantinato.

In caso di locazione frazionata, la disponibilità effettiva delle due porzioni di immobile A) e B) sopra descritte potrà avvenire trascorsi 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione necessari per consentire ad AGECE di presentare il progetto ed eseguire i lavori di divisione dell'unità principale.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'intera unità immobiliare meglio descritta al paragrafo 3) è pari ad € 55.800,00 (cinquantacinquemilaottocento/00) oltre IVA.

In caso di presentazione di offerta per una porzione di essa i canoni annuali posti a base di gara sono i seguenti:

AGEC

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045 80 51 311 Fax 045 80 51 308

infoagec@agec.it / www.agec.it





- per la PORZIONE A) descritta al paragrafo 3) € 33.000,00 (trentatremila/00) oltre IVA
- per la PORZIONE B) descritta al paragrafo 3) € 28.200,00 (ventottomiladuecento/00) oltre IVA

5. PROCEDURA DI GARA e CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta. La gara verrà aggiudicata con il sistema dell'offerta segreta. Le offerte dovranno essere, a pena di esclusione, in aumento rispetto al prezzo a base di gara.

In caso di offerte uguali si procederà a sorteggio. 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 offerta per l'intera unità immobiliare ovvero per una porzione di essa come meglio descritto ai paragrafi 3) e 4).

Ciascun concorrente potrà presentare una sola offerta, pena l'esclusione.

Si sottolinea che AGECE si riserva la possibilità di considerare le migliori offerte pervenute per frazioni di immobile solamente in via subordinata, ovvero qualora non sia possibile aggiudicare in via prioritaria l'intera unità immobiliare senza frazionamenti. AGECE, inoltre, si riserva di non procedere ad aggiudicazione alcuna nel caso non pervenissero offerte per entrambe le porzioni di cui al paragrafo 4).

6. CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui trova, senza dotazione alcuna di arredi e/o attrezzature, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro di relazione.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, 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 in sintonia con l'intero complesso, caratterizzato dalla presenza di abitazioni e, pertanto, è fatto divieto di ubicare 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 A**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

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

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045 80 51 311 Fax 045 80 51 308

infoagece@agece.it / www.agece.it

2

Cod. Fisc. 80028240234 - Part. I.V.A. 02769110236 - N° Reg. Imprese 191381/1997





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:

- a) Responsabilità civile verso terzi;
- b) Responsabilità civile verso prestatori di lavoro;
- c) Incendio a copertura dei beni di proprietà o utilizzati dal conduttore.

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 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;
- essere in regola con la legislazione antimafia;
- non essere iscritte al registro dei protestati;
- 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.

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;
- essere in regola con la legislazione antimafia;
- 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 incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della L. 689/1981.

9. CAUZIONE PROVVISORIA

Pari al 2% dell'importo del canone annuale a base di gara per l'intera unità immobiliare ovvero per porzioni di essa oggetto di offerta e quindi pari a:

- € 1.116,00 in caso di offerta per l'intera unità immobiliare
- € 660,00 in caso di offerta per la PORZIONE A)
- € 564,00 in caso di offerta per la PORZIONE B)

AGEC

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045 80 51 311 Fax 045 80 51 308

infoagec@agec.it / www.agec.it





La cauzione provvisoria potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- Bonifico bancario a favore di AGECE presso il BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA - Sede di Piazza Nogara 1 - Verona, sul conto corrente codice IBAN (IT5300518811701000000550000), infruttifero di interessi;
- assegno circolare intestato ad AGECE;
- fideiussione bancaria o polizza fideiussoria. Tale fideiussione o polizza dovrà prevedere espressamente una durata di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e che il fideiussore si obbliga incondizionatamente e senza riserva alcuna ad 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.

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 del 04/08/2015"** o altra equivalente.

Il plico dovrà a sua volta contenere due buste chiuse, pure controfirmate sui lembi di chiusura, nelle quali dovrà essere contenuta la documentazione di cui ai punti seguenti A) e B) recanti la dicitura rispettivamente **"A – Documentazione"** e **"B – Offerta"**.

Il suddetto plico dovrà pervenire ad AGECE – Sezione Protocollo – 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 13:00 del giorno 31/07/2015.**

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 la Sezione Protocollo osserva il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 18:00 – sabato e festivi chiuso.

BUSTA "A – DOCUMENTAZIONE"

La busta "A – Documentazione" dovrà contenere:

- a) Istanza di ammissione alla gara e contestuale dichiarazione di possesso dei requisiti, in competente bollo, 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;
- b) Originale del documento di costituzione della cauzione provvisoria meglio specificato al paragrafo 9).

BUSTA "B – OFFERTA"

La busta "B – Offerta" dovrà contenere l'offerta economica – redatta in carta libera e conformemente all'allegato facsimile (**Allegato C**) – relativamente all'intera unità immobiliare ovvero ad una porzione di essa per la quale si intende concorrere.

AGECE

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045 80 51 311 Fax 045 80 51 308

infoagece@agece.it / www.agece.it

4

Cod. Fisc. 80028240234 - Part. I.V.A. 02769110236 - N° Reg. Imprese 191381/1997





L'offerta deve essere sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante/procuratore.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per la locazione annuale dell'intera unità immobiliare o porzione di essa per la quale si intende concorrere e dovrà essere in aumento rispetto quello posto a base di gara, pena l'esclusione.

11. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno 04/08/2015 alle ore 9,00 nella sede di AGECC – Via E. Noris 1 – Verona, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto delle buste "A" contenenti la documentazione richiesta per l'ammissione alla gara dei concorrenti.

Successivamente si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e ad aggiudicare in via provvisoria la gara a chi avrà formulato l'offerta più alta per l'intera unità immobiliare di Via XXIV Giugno 32A e, in mancanza di offerte per l'intera unità immobiliare, a chi avrà formulato l'offerta più alta per ciascuna porzione di immobile. Si ricorda che, come specificato al punto 5), AGECC si riserva, in tale ipotesi, la facoltà di non procedere ad aggiudicazione alcuna nel caso non pervenissero offerte per entrambe le porzioni di cui al paragrafo 4).

12. INFORMAZIONI, VISITE E DOCUMENTAZIONE

Per informazioni e per il sopralluogo, gli interessati dovranno rivolgersi alla Sezione Patrimonio di Agec (tel. 04558051352-311-346).

La documentazione relativa alla presente gara è scaricabile dal sito internet aziendale www.agec.it nella sezione "Gare e Appalti".

13. LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, pena l'esclusione.

14. ALTRE INFORMAZIONI

AGECC procederà all'aggiudicazione della gara anche in caso di una sola offerta valida, purchè ritenuta congrua e conveniente a suo insindacabile giudizio, salvo quanto previsto ai punti 5 ed 11. Gli offerenti sono vincolati alla propria offerta per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione delle offerte.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

AGECC 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 AGECC, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario o di revoca dell'aggiudicazione, verrà incamerata la cauzione provvisoria e AGECC si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di procedere all'aggiudicazione agli offerenti che seguono in graduatoria.

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

AGECC

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045.80.51.311 Fax 045.80.51.308

infoagec@agec.it / www.agec.it

5

Cod. Fisc. 80028240234 - Part. I.V.A. 02769110236 - N° Reg. Imprese 191381/1997





Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare una cauzione definitiva a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dai contratti 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 ben specificato al paragrafo 7).

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

Tutte le spese e gli oneri per l'ottenimento, rinnovo e/o adeguamento dei permessi, delle concessioni, delle licenze/autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività commerciale esercitata nell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere a tale titolo da AGECE.

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.

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, il Locatore si riserva, a suo insindacabile giudizio, di concludere un nuovo contratto di locazione con gli offerenti che seguono in graduatoria.

Ai sensi del D.Lgs 196/2003 si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati da AGECE per finalità connesse all'espletamento della presente procedura e all'eventuale successiva stipula del contratto. Il titolare del trattamento è AGECE.

Il responsabile aziendale del procedimento volto all'individuazione del contraente è il Geom. Marco Lugoboni - Marco.Lugoboni@agec.it (0458051346).

Verona, 25/06/2015


IL DIRIGENTE
(Avv. Massimiliano Brugnoli)

AGECE

Palazzo Diamanti

Via E. Noris, 1 - 37121 Verona - Centralino 045 80 51 311 Fax 045 80 51 308

infoagec@agec.it / www.agec.it

