

**AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA
CAMERA DI COMMERCIO VENEZIA GIULIA,
SITA IN TRIESTE, VIA CASSA DI RISPARMIO n. 2**

In esecuzione della determinazione del Segretario Generale n. 69 dd. 05.02.2019, con il presente avviso si intende assegnare in locazione l'unità immobiliare di proprietà della Camera di Commercio Venezia Giulia, già sede della Borsa Valori, sita in Trieste, via Cassa di Risparmio n. 2, nel rispetto dei principi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.,

Anche in presenza di una sola domanda valida pervenuta, verrà disposta l'aggiudicazione del contratto al soggetto che avrà presentato, in rapporto al prezzo posto a base d'asta, l'offerta contenente il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. Non sono ammesse offerte per un prezzo uguale o inferiore a quello posto a base d'asta.

Art. 1 - DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare in questione è situata in posizione centralissima, al pianoterra all'angolo tra via del Canale Piccolo e via Cassa di Risparmio e gode sicuramente di una posizione privilegiata, in pieno centro storico di pregio della città, in zona pedonalizzata e di elevatissimo interesse economico.

Consta di: atrio entrata, salone di 257 m² con altezza 8 m, ufficio, disimpegno, locale di servizio, saletta riunioni, ripostiglio e 3 gabinetti al pianoterra; ufficio direzionale, ufficio segreteria, anticamera, corridoio con scala d'accesso e gabinetto al primo piano, per un totale di 516 mq. complessivamente. I locali rispettano ancora lo stile impresso dall'architetto Pulitzer-Finaly nella ristrutturazione del 1928.

L'immobile in cui è ricompreso il foro di cui trattasi risulta gravato da vincoli storico-architettonici e ambientali e, pertanto, l'esecuzione di interventi di qualunque genere sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza di Trieste.

Verrà messo a disposizione del locatario il certificato di attestazione prestazione energetica.

Premesso che l'attuale destinazione d'uso del sito è di tipo terziario-direzionale, al fine di garantire la più ampia fruibilità dello stesso, si prevede che possano essere presentate e sottoposte a valutazione offerte per lo svolgimento di attività anche non ricomprese nell'attuale destinazione d'uso, fermo restando comunque l'accollo a carico dell'aggiudicatario sia della verifica sulla compatibilità regolamentare della nuova destinazione d'uso sia delle connesse spese amministrative e tecniche per l'ottenimento della stessa.



Dati catastali:

L'area è censita al N.C.E.U. sez. V foglio 16 particella 1753, subalterno 36, categoria C/1, Zona censuaria 1, classe 11.

Art. 2 - CANONE ANNUO DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

La base d'asta, tenuto conto dell'ubicazione del sito e dello stato manutentivo, è fissata nel seguente importo: **€ 180.000,00 (euro centoottantamila/00)** oltre all'VA nella misura di legge.

Il canone sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate mensili anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante l'applicazione del 75% dell'indice ISTAT, secondo le condizioni specificate nello schema contrattuale allegato (Allegato A – Schema di contratto di locazione).

Art. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Al contratto di locazione, per quanto non previsto nel presente bando e dallo schema di contratto allegato, sarà applicata la disciplina prevista dalla legge 27 luglio 1978, n. 392. Il contratto avrà durata di sei anni e sarà rinnovato per altri sei anni. Alla prima scadenza contrattuale, di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78, con le modalità e i termini previsti. La durata del contratto comprende il periodo di tempo necessario per l'ottenimento degli eventuali provvedimenti autorizzativi rilasciati dalle Autorità competenti, compresi quelli per l'esecuzione di eventuali interventi, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna, necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso. In ogni caso, la Camera di Commercio Venezia Giulia non potrà mai essere considerata responsabile degli eventuali abusi e/o irregolarità edilizie o urbanistiche poste in essere dal conduttore, il quale dovrà risponderne avanti le competenti Autorità. In ogni caso, qualunque abuso accertato potrà portare alla risoluzione del contratto di locazione, con richiesta di risarcimento danni da parte del locatore.

Art. 4 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Pena l'esclusione, prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta, i partecipanti alla procedura dovranno prendere visione dei locali, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Provveditorato, al n. 040 6701 221 / 340 o via mail all'indirizzo provveditorato@vg.camcom.it. La presa visione dei locali deve essere effettuata dal titolare o legale rappresentante della società o da soggetto munito di delega. E' ammessa la delega ma per non più di un soggetto giuridico. Gli interessati devono presentarsi muniti di documento d'identità, dichiarando la loro posizione giuridica all'interno dell'impresa e, nel caso di procuratori, anche della relativa procura notarile. In sede di esecuzione del sopralluogo verrà rilasciato apposito attestato di avvenuto sopralluogo da allegare obbligatoriamente all'offerta.

Art. 5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione. L'offerente e per esso il legale rappresentante o il procuratore speciale, dovrà attestare il possesso dei requisiti di ordine generale, da rendere mediante dichiarazione sostitutiva **(utilizzare esclusivamente il modello allegato B)**, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

La mancanza anche di uno solo dei requisiti indicati nell'allegato B) comporta l'esclusione dell'offerente. L'offerente dovrà, inoltre, indicare l'attività che intende svolgere all'interno dei locali; detta attività potrà anche discostarsi dall'attuale destinazione d'uso di tipo terziario-direzionale; in tale evenienza, l'offerente, dovrà impegnarsi a procedere a suo onere, sia alla verifica sulla compatibilità regolamentare della nuova destinazione d'uso sia all'accollo delle spese tecniche ed amministrative necessarie per l'ottenimento della stessa.

In ogni caso, trattandosi di locali ubicati in una delle zone più prestigiose di Trieste e viste le finalità dell'Ente camerale nel concedere in locazione il foro di cui trattasi, volte non solo a ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione adeguato, ma anche alla valorizzazione complessiva del sito nonché alla promozione del territorio, l'Ente, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative.

Art. 6 - DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO E DEFINITIVO

1. L'aspirante aggiudicatario, al fine di partecipare alla presente procedura, dovrà versare un deposito cauzionale provvisorio di € 18.000,00 (pari al 10% del canone di locazione posto a base d'asta).
2. La cauzione potrà prestarsi mediante una delle seguenti modalità:
 - a. assegno circolare, non trasferibile, intestato alla Camera di Commercio Venezia Giulia;
 - b. polizza fideiussoria bancaria od assicurativa rilasciata da primario Istituto di Credito o assicurativo o da intermediario finanziario iscritto nell'Elenco Speciale di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 385/1993.

La garanzia deve avere validità per almeno 90 (novanta) giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte. La garanzia deve prevedere espressamente:

 - i. la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
 - ii. la rinuncia all'eccezione di cui all' art. 1957, comma 2 c.c.;
 - iii. l'operatività della garanzia a prima e semplice richiesta scritta entro 15 giorni dalla richiesta stessa. Tale garanzia dovrà essere costituita quale impegno alla vincolatività e irrevocabilità dell'offerta nonché alla sottoscrizione del contratto di locazione.
3. La Camera di Commercio procederà all'escussione della cauzione provvisoria in tutte le ipotesi in cui non si pervenga alla sottoscrizione del



- contratto per causa dipendente dall'aggiudicatario.
4. L'originale della fideiussione o, in alternativa l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere allegato all'offerta. Detto documento sarà restituito in caso di non assegnazione, mentre sarà trattenuto sino alla costituzione della fideiussione definitiva, che dovrà essere pari a sei mensilità del corrispettivo offerto, nel caso di successiva assegnazione.
 5. Nell'evenienza che l'assegnatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca la fideiussione definitiva di cui al punto 5), il deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto della Camera di Commercio di agire per il risarcimento del maggior danno subito.
 6. La cauzione definitiva dovrà essere costituita prima della firma del contratto.

Art. 7 - PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto dell'attività dichiarata.
2. La porzione dell'immobile sarà assegnata a corpo e non a misura; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.
3. I locali vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, che i concorrenti hanno dichiarato di aver visionato durante sopralluogo; tutti gli altri eventuali interventi sono a carico del conduttore, previa autorizzazione della proprietà, senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte della Camera di Commercio Venezia Giulia, né durante, né al termine del rapporto.
4. Sono a carico del conduttore i contratti di fornitura e gli oneri relativi ai servizi di energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, tassa rifiuti, assicurazioni, ecc, come meglio specificato nello schema di contratto.
5. Restano, altresì, a carico del conduttore gli oneri relativi al consumo di gas per riscaldamento nonché tutte le spese riferite al condominio e di cui il conduttore dovrà versare mensilmente una quota a titolo di acconto, da conguagliare a fine anno.
6. Gli eventuali provvedimenti amministrativi/tecnici occorrenti per l'utilizzo del foro oggetto della presente procedura ovvero per il cambio di destinazione d'uso dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese dall'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.
7. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
8. E' vietata la cessione del presente contratto e/o la sublocazione, anche parziale, dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Art. 8 - INDICAZIONI E MODALITA' DELLA PROCEDURA

1. L'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione della presente unità immobiliare e tutta la documentazione di gara, sono pubblicati in forma



- integrale esclusivamente nel sito Internet della Camera di Commercio Venezia Giulia nella sezione dedicata ai bandi.
2. La procedura sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta.
 3. L'aggiudicazione del lotto sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone annuo a base d'asta.
 4. L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata una volta esperite le verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di presentazione offerta da parte dell'aggiudicatario.
 5. Non sono ammesse offerte in ribasso.
 6. Il concorrente dovrà indicare nell'offerta l'attività che intende esercitare all'interno del locale ed indicare espressamente, anche mediante valorizzazione economica, gli interventi che intende effettuare.
 7. Qualora il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.
 8. Il primo canone di locazione mensile anticipato, sarà dovuto dal momento della sottoscrizione del contratto.
 9. L'esito della gara sarà comunicato direttamente all'aggiudicatario e pubblicato sul sito Internet della Camera di Commercio Venezia Giulia nella sezione dedicata ai bandi.
 10. Per la restituzione della cauzione provvisoria presentata in sede di procedura, l'interessato dovrà trasmettere apposita busta già affrancata e completa di indirizzo, oppure potrà effettuare il ritiro materiale del documento presso la Camera di Commercio Venezia Giulia, in orario d'ufficio. L'Ente camerale non assume alcuna responsabilità per il mancato o non corretto recapito della busta contenente la cauzione originale, da parte degli uffici postali

Art. 9 -CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le offerte saranno valutate da una Commissione composta da Segretario Generale nonché da due membri del Consiglio camerale esperti in materia, sulla base dei criteri e dei pesi di seguito indicati:

CRITERIO ECONOMICO:

importo canone locativo incrementato in Euro rispetto all'importo posto a base d'asta

PUNTI MAX 70

Il punteggio massimo (punti 70) è attribuito all'offerta con il canone locativo più alto. Alle altre offerte è attribuito un punteggio minore determinato dalla formula:

$$\frac{\text{canone offerto}}{\text{miglior canone offerto}} \times 70$$

CRITERIO TECNICO:

inerente la valutazione della proposta locativa

PUNTI MAX 30

Il punteggio sarà ripartito previa valutazione dei seguenti sub criteri:

1. originalità ed attrattività dell'attività PUNTI 20
2. previsione di spesa/investimento per l'avvio dell'attività PUNTI 10

sub criterio originalità e attrattività (fattore ponderale 20):

il punteggio verrà attribuito in relazione alla qualità e alla tipologia, dal punto di vista dell'originalità della proposta di insediamento, nel contesto urbano esistente e della zona cittadina;

sub criterio investimento per l'avvio dell'attività (fattore ponderale 10):

il punteggio verrà attribuito sulla scorta della miglior forma di investimento, anche in termini di spesa, per la sistemazione del locale, in armonia col contesto architettonico, per l'avvio dell'attività indicata.

Art. 10 - MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione (con modalità di chiusura che ne assicuri l'integrità e ne impedisca l'apertura), redatta secondo le modalità indicate nella presente richiesta, pena l'esclusione dalla gara, dovrà pervenire entro il termine perentorio e tassativo delle **ore 12.00** del giorno **28 febbraio 2019** (non farà fede la data del timbro postale) al seguente indirizzo:

**Camera di Commercio Venezia Giulia
Ufficio Protocollo
Piazza della Borsa 14
34121 Trieste**

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, il plico non giungesse a destinazione in tempo utile. Non sarà considerata valida alcuna offerta pervenuta oltre la scadenza suindicata, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella precedente.

Il plico sigillato dovrà presentare la seguente indicazione: "**Contiene offerta per locazione dell'unità immobiliare sita in Trieste - via Cassa di Risparmio 2**", dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e dovrà contenere al suo interno, a pena d'esclusione:

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE



Tale busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione BUSTA A: DOCUMENTAZIONE e il nome del mittente, deve contenere, a pena esclusione:

1. dichiarazione compilata secondo il modello allegato B – Dichiarazione sostitutiva, sottoscritta, a pena d'esclusione, dal legale rappresentante della Società ovvero da altro soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza dell'offerente, unitamente al documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore;
2. fotocopia di un documento di identità integrale, in corso di validità, del sottoscrittore;
3. deposito cauzionale provvisorio di € 18.000,00 (diciottomila/00), a mezzo fidejussione bancaria/assicurativa o assegno circolare non trasferibile, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione;
4. attestazione, rilasciata dagli uffici della Camera di Commercio Venezia Giulia, di presa visione del sito.

BUSTA B: OFFERTA TECNICA

La busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione BUSTA B: OFFERTA TECNICA e il nome del mittente, a pena esclusione, deve contenere:

relazione illustrativa in cui sia esaurientemente descritta l'attività che si intende svolgere e nella quale siano esplicitati in particolare i seguenti elementi valutativi:

- originalità ed attrattività del sito;
- previsione di spesa/investimento che si intende attuare per l'avvio dell'attività.

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

La busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA e il nome del mittente, a pena esclusione, deve contenere l'offerta economica (in bollo da € 16,00), con l'indicazione in cifre e lettere, relativa al canone annuale in aumento rispetto al canone a base d'asta, a firma del legale rappresentante della società ovvero da altro soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza dell'offerente, unitamente al documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, redatta su Modello Allegato C – Offerta economica.

Art. 11 - ESCLUSIONI

L'offerta sarà esclusa dalla procedura qualora:

- a. l'offerta sia in ribasso rispetto alla base d'asta;
- b. il plico sia giunto in ritardo per qualsiasi causa o non sia stato debitamente chiuso e sigillato con le modalità indicate precedentemente o sull'esterno non siano stati indicati il soggetto concorrente e l'oggetto della procedura;
- c. l'offerta economica non sia sottoscritta dal legale rappresentante ovvero

da altro soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza dell'offerente;

- d. anche uno solo dei documenti o dichiarazioni a corredo manchi o sia incompleto o non conforme a quanto richiesto;
- e. la cauzione provvisoria non sia presentata o non sia presentata con le modalità indicate.

Art. 12 – DISPOSIZIONI FINALI

La Camera di Commercio si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'espletamento della procedura, di prorogarne la data o di non procedere all'aggiudicazione definitiva della locazione, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

La Camera di Commercio si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente avviso, ovvero, di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento, così pure di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Per ogni controversia sorta in dipendenza della presente procedura, la competenza è del Foro di Trieste.

Il presente avviso con la relativa documentazione di gara viene pubblicato sul sito web istituzionale della Camera di Commercio Venezia Giulia.: <http://www.vg.camcom.gov.it/>

Responsabile del Procedimento è il dott. Claudio Vincis, Responsabile di P.O.

Art. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., s'informa che:

- a. I dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della procedura oggetto della presente richiesta d'offerta.
- b. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di cui sopra.
- c. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato. Lo stesso potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Per tutte le informazioni inerenti la presente procedura e ogni altra notizia connessa, è possibile rivolgersi al suddetto dott. Claudio Vincis, tel. 040/6701243, claudio.vincis@vg.camcom.it.

Trieste, 5 febbraio 2019



**Camera di Commercio
Venezia Giulia**



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Pierluigi Medeot