

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN
LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
DI PROPRIETA' DELLA CAMERA DI COMMERCIO VENEZIA GIULIA,
SITA IN TRIESTE, VIA SAN NICOLO' 5**

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 76/Dir del 31.8.2017, con il presente avviso si intende assegnare in locazione ad uso commerciale, l'unità immobiliare di proprietà della Camera di Commercio Venezia Giulia, sita in Trieste, via San Nicolò 5 denominata Centro Expo Mittelschool. La procedura sarà disciplinata dal R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e, per quanto applicabile, dal D.Lgs. n. 50/2016.

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 economicamente più vantaggiosa secondo i criteri indicati nel presente avviso d'asta. Non sono ammesse offerte per un prezzo uguale o inferiore a quello posto a base d'asta.

Art. 1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Il locale in questione è situato al civico n. 5 di via San Nicolò, in posizione centralissima, al pianoterra dell'immobile di proprietà camerale conosciuto come Palazzo Dreher, e gode sicuramente di una posizione privilegiata, in pieno centro storico di pregio della città, in zona completamente pedonalizzata e di elevato interesse commerciale.

Il locale è composto da un vano principale, un vano secondario, cucina attrezzata, soppalco attrezzato, servizi per il pubblico e servizi per il personale per un totale di c.ca 203 m². E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, impianto di condizionamento dedicato e servito da luce, acqua e gas.

Vengono concessi in locazione, quali elementi distinti dall'immobile e con carattere di accessorietà, gli arredi e la dotazione di attrezzature per attività di ristorazione, come da specifico inventario allegato al contratto di locazione.

L'immobile in cui è ricompreso il locale 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.

Il certificato di attestazione prestazione energetica è stato redatto in data 19 giugno 2017.

Dati catastali:

L'area è censita al N.C.E.U. sez. V foglio 16 particella 1753, subalterno 35, categoria C/1, Zona censuaria 1, classe 10.

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

La base d'asta è fissata nel seguente importo su base annua: € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00).



Il canone sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate mensili anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante l'applicazione del 100% dell'indice ISTAT, secondo le condizioni specificate nello schema contrattuale allegato (Allegato A - Schema di contratto di locazione).

La Camera di Commercio potrà peraltro prevedere, unicamente per i primi tre anni di locazione, una riduzione del canone, nella misura massima del 20%, in rapporto all'entità e qualità degli investimenti formulati in sede di proposta commerciale dall'operatore economico a cui sarà concesso in locazione il sito.

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, che dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso.

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 commerciale, 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 € 9.500,00 (pari a due mensilità del canone annuo a base d'asta).
2. La cauzione potrà prestarsi mediante fideiussione 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. Non sono ammessi assegni bancari o bonifici bancari.
3. 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.
4. 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.
5. L'originale della fideiussione 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 tre mensilità del corrispettivo offerto, nel caso di successiva assegnazione.
6. 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.
7. 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. L'unità immobiliare 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, nonché gli arredi e la dotazione di attrezzature da cucina vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, che i concorrenti hanno dichiarato di aver visionato mediante sopralluogo. Ogni eventuale intervento di manutenzione straordinaria o riqualificazione dell'unità immobiliare come pure degli arredi e delle dotazioni di attrezzature da cucina 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 occorrenti per l'utilizzo del foro commerciale 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 d'asta pubblica per l'assegnazione in locazione della presente unità immobiliare e tutta la documentazione di gara, sono pubblicati in forma integrale 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. Sono ammesse solo offerte in aumento al canone fissato a base d'asta.
4. Il concorrente dovrà indicare nell'offerta l'attività che intende esercitare all'interno del locale ed indicare espressamente, anche mediante valorizzazione economica, gli investimenti che intende effettuare.
5. 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.
6. Il primo canone di locazione mensile anticipato, sarà dovuto dal momento della sottoscrizione del contratto.
7. 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.
8. 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 o dal Dirigente 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 in chiave commerciale/turistica **PUNTI 20**

2. previsione di spesa/investimento per l'avvio dell'attività **PUNTI 10**

sub criterio originalità e attrattività in chiave commerciale/turistica (fattore ponderale 20):

il punteggio verrà attribuito in relazione alla qualità e alla tipologia, dal punto di vista dell'originalità della proposta commerciale, della sua capacità di attrattività turistica, 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 commerciale.

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 delle ore 12.00 del giorno **26 settembre 2017** (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 del foro commerciale sito in Trieste – via San Nicolò 5", 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. cauzione provvisoria di € 9.500,00 (novemilacinquecento/00), a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa;
3. certificazione, 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 in chiave commerciale/turistica;
- 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, 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 COMUNICAZIONI

La Camera di Commercio Venezia Giulia si riserva in qualsiasi momento, sino alla stipula del contratto, la facoltà di non procedere nella procedura di aggiudicazione. Tale volontà sarà comunicata a mezzo Pec o raccomandata A/R e, conseguentemente, sarà restituito l'importo versato a titolo di cauzione per la partecipazione alla procedura, esclusa ogni forma di risarcimento o indennizzo.

La Camera di Commercio Venezia Giulia comunicherà all'aggiudicatario le risultanze della procedura.

Art. 13 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003, 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.

Art. 14 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è il Dirigente con funzioni vicarie, dott. Claudio Vincis

Per tutte le informazioni inerenti la presente procedura e ogni altra notizia connessa, è possibile rivolgersi al suddetto dott. Claudio Vincis, tel. 040 / 6701 243, claudio.vincis@vg.camcom.it.

Trieste, li 31 agosto 2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dr. Claudio VINCIS