

DISCIPLINARE DI GARA

1. OGGETTO

Il presente disciplinare regola la procedura di gara mediante pubblico incanto indetta da **World Trade Center Genoa Azienda Speciale della Camera di Commercio di Genova**, con sede con sede legale in Genova, Via Garibaldi 4, iscritta nel Registro delle imprese di Genova con numero di codice fiscale e partita IVA 01601570995, giusta delibera del Consiglio di amministrazione in data 02 Agosto 2021 ("**WTC Genoa**") per la locazione di un immobile ad uso non abitativo nel Comune di Genova, in Via De Marini, 1 sito al piano diciannovesimo della Torre World Trade Center, della superficie di mq 115 da destinare alla gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'avviso del pubblico incanto è pubblicato in data 6 ottobre 2021 su: Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana 5^a serie speciale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, sui siti internet del WTC Genoa e della Camera di Commercio di Genova e nonché sul quotidiano Il Secolo XIX ed. Genova.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Consistenza e dati catastali

L'immobile offerto in locazione è sito nel comune di Genova, in Via De Marini, 1, al piano diciannovesimo della Torre World Trade Center, è composto da n. 1 locali evidenziati nella planimetria catastale acclusa come **Allegato A** in colore giallo e di superficie di mq 115 circa.

L'immobile offerto è parte della più ampia unità censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione SAM, foglio 42, mappale 103, subalterno 323, Via De Marini 1, Piano 19, Z.C.1, cat. A10.

2.2 Destinazione dell'Immobile

L'Immobile è concesso in locazione da WTC Genoa per la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 della Legge n. 392/1978, comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e utilizzatori della Torre World Trade Center.

Il conduttore si dovrà impegnare, una volta terminati i lavori di completamento e predisposizione meglio indicati al successivo paragrafo 2.3, a svolgere l'attività di somministrazione all'interno dell'Immobile, essendo interesse anche di WTC Genoa che l'esercizio venga effettivamente aperto al pubblico degli utenti e utilizzatori della Torre World Trade Center.

A tal fine il Conduttore si impegnerà a richiedere il rilascio di nuova licenza per la somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'Immobile in sostituzione della precedente licenza n. 15325 rilasciata in data 20 settembre 1994 dal Comune di Genova al WTC Genova che, ove necessario, si impegna sin d'ora a formalizzarne la rinuncia in considerazione della completa modifica dell'originario stato dei locali.

2.3 Stato dell'Immobile

l'Immobile è attualmente allo stato grezzo privo di pareti divisorie interne, controsoffitti, pavimentazioni, impianto elettrico e idraulico nonché altre finiture, stato che il Conduttore dovrà ben conoscere e accettare assumendo ogni onere, costo e responsabilità in relazione al completamento ed alla predisposizione dell'Immobile per lo specifico esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto meglio disciplinato nel Contratto di Locazione.

2.4 Servizi accessori offerti dal WTC Genoa

Il Conduttore si dovrà impegnare ad aderire all'utilizzo dei servizi comuni forniti dal WTC Genoa a tutti gli utilizzatori del 19° piano di sua proprietà, ivi incluso l'utilizzo e la pulizia dei servizi igienici che il WTC Genoa si impegna a mettere a disposizione del Conduttore anche ai fini dell'attività di somministrazione da svolgere nell'Immobile.

3. CANONE A BASE DI GARA, DURATA E CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il canone annuo per la locazione dell'Immobile viene consensualmente determinato in complessivi euro 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento virgola zero zero) oltre IVA.

Trattandosi di Immobile ad uso diverso da quello abitativo, la locazione avrà durata di 6 (sei) anni, rinnovabile tacitamente per uguale periodo, e sarà disciplinata dal modello di contratto di locazione accluso quale **Allegato 1** e, per quanto non ivi previsto, dalla Legge 392/1978 e ss.mm.ii.

In aggiunta al canone annuo, saranno dovuti gli oneri per i servizi comuni forniti a tutti gli utilizzatori del 19° piano così come gli oneri e le spese condominiali come meglio specificati all'art. 10 del Contratto di Locazione.

4. METODO DI GARA E DI AGGIUDICAZIONE

- 4.1 Il pubblico incanto verrà aggiudicato per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo a base di gara di euro 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento virgola zero zero), stabilito al precedente paragrafo 3.
- 4.2 Potrà essere offerto un rialzo sull'importo predetto, in tal caso con un aumento annuo minimo pari ad euro 1.200,00 (euro milleduecento virgola zero zero) e multipli di euro 1.200,00 (euro milleduecento virgola zero zero).
- 4.3 L'aggiudicazione ad unico incanto avverrà in favore di chi avrà validamente presentato l'offerta il cui canone annuo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta.
- 4.4 Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- 4.5 In caso di parità di offerte i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo procedono ad una nuova offerta in aumento entro i successivi 5 giorni. Decorso tale termine viene riconvocato il seggio di gara che provvede alla scelta dell'aggiudicatario nel soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Qualora le nuove offerte contengano lo stesso prezzo ovvero non vi sia nessun partecipante alla seconda fase delle offerte decide la sorte.

5. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE E SOPRALLUOGHI

5.1 Documentazione relativa all'Immobile

Ai soggetti interessati è messa a disposizione dal WTC Genoa la seguente documentazione relativa a Complesso Immobiliare:

- (i) visura catastale dell'Immobile;
- (ii) planimetria catastale dell'Immobile;
- (iii) attestato di prestazione energetica.

Tale documentazione relativa all' Immobile potrà essere visionata ed acquisita in copia su supporto informatico da parte dei concorrenti formulando apposita richiesta entro e non oltre la data del 29 ottobre 2021 ai seguenti contatti telefono 010/23591, attenzione di Dott. Pietro Costa, posta elettronica pietro.costa@wtc.genova.it, posta elettronica certificata wtcge@legalmail.it.

Tale documentazione potrà essere integrata e aggiornata nel corso della procedura fino alla data del 29 ottobre 2021 stabilita per la richiesta da parte dei soggetti interessati.

L'avviso di gara, il disciplinare e i relativi allegati possono essere scaricati gratuitamente dal sito internet di WTC Genoa e della Camera di Commercio di Genova.

5.2 Sopralluoghi obbligatori

I soggetti interessati dovranno obbligatoriamente richiedere, entro e non oltre la data del 29 ottobre 2021, di visitare l'Immobile al fine di formulare la propria eventuale offerta.

I sopralluoghi obbligatori si potranno svolgere previa richiesta scritta tramite i punti di contatto indicati al precedente punto 5.1 secondo il calendario, la durata e le modalità che verranno disposte da WTC Genoa e comunicate ai richiedenti.

Il sopralluogo può essere svolto dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un suo delegato munito di delega scritta, eventualmente con la presenza di tecnici di fiducia.

Il medesimo soggetto interessato potrà chiedere di svolgere anche successivi ulteriori sopralluoghi, motivandone la richiesta per esigenze tecniche.

All'atto del sopralluogo WTC Genoa ne terrà nota e rilascerà un attestato al partecipante.

L'attestato non deve necessariamente essere prodotto con la documentazione di gara, trattandosi di informazione già in possesso di WTC Genoa.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo del servizio postale, corriere, mediante agenzia di recapito autorizzata oppure a mano, a **World Trade Center Genoa Azienda Speciale della Camera di Commercio**, presso l'ufficio amministrativo all'indirizzo di Via De Marini 1, 19° piano, Genova, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del 05 Novembre 2021; le offerte potranno essere presentate a partire dai 15 (quindici) giorni precedenti a tale termine, dal lunedì al giovedì negli orari 8.30 - 13.00 e 14.00 - 17.30 e al venerdì nell'orario 8.30 - 12.00.

I plichi devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'oggetto della gara ("Pubblico incanto locazione -NON APRIRE") e al giorno dell'espletamento della medesima ("Apertura dei plichi in seduta pubblica alle ore 12,00 del giorno 09 Novembre 2021").

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ed esclusivo rischio dei mittenti, indipendentemente dalla modalità di spedizione o consegna dai medesimi scelta. Il mancato recapito del plico, a esclusiva cura del concorrente, all'indirizzo di ricezione, nel termine perentorio dianzi previsto, è causa di esclusione.

Oltre tale termine perentorio non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

I plichi devono contenere al loro interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "A – Documentazione" e "B – Offerta economica".

Nella busta "A – Documentazione" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

6.1 domanda di partecipazione redatta in conformità al modello di cui nell'Allegato 2 al presente disciplinare, sottoscritta dal soggetto concorrente in caso di persona fisica, in caso di società e/o altro ente da un soggetto debitamente dotato del potere di impegnare la società e/o l'ente, nonché da tutti i concorrenti nel caso di offerte congiunte; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità nonché in caso di società e/o altro ente copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società e/o l'ente in relazione all'acquisto del Complesso Immobiliare; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del soggetto concorrente ed in tal caso dovrà essere altresì allegata copia conforme della relativa procura.

6.2 dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente, assumendosene la piena responsabilità, rende le dichiarazioni con i contenuti risultanti dall'Allegato 3 al presente disciplinare, da intendersi qui trascritti quale parte integrante e sostanziale del presente disciplinare.

Analogamente a quanto previsto al precedente paragrafo 6.1 detta dichiarazione deve essere sottoscritta dal soggetto concorrente in caso di persona fisica, in caso di società e/o altro ente da un soggetto debitamente dotato del potere di impegnare la società e/o l'ente in relazione all'acquisto del Complesso Immobiliare, nonché da tutti i concorrenti nel caso di offerte congiunte; alla dichiarazione, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità nonché in caso di società e/o altro ente copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società e/o l'ente; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del soggetto concorrente ed in tal caso dovrà essere altresì allegata copia conforme della relativa procura.

6.3 cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) del canone annuo di locazione a base di gara. La cauzione potrà essere prestata mediante:

(a) assegno circolare non trasferibile, intestato a WTC Genoa. Detta somma sarà restituita ai non aggiudicatari, mentre per l'aggiudicatario sarà

trattenuto e depositata a titolo di deposito cauzionale infruttifero, sino alla stipula del Contratto di Locazione;

- (b) garanzia bancaria a favore di WTC Genoa, rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982 n. 348;
- (c) polizza fideiussoria a favore di WTC Genoa, rilasciata da una delle imprese di assicurazioni autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi dell'Allegato D.Lgs. 7 settembre 2005 n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982 n. 348;
- (d) garanzia rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo, conformemente ai requisiti richiesti dall'art. 93 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Le garanzie di cui alle lettere (b), (c) e (d) devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c. nonché l'espresso riconoscimento di garanzia autonoma con l'obbligo di pagamento entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla semplice richiesta scritta di WTC Genoa attestante la mancata sottoscrizione del contratto e/o il mancato pagamento del prezzo offerto per fatto imputabile all'aggiudicatario.

Le garanzie di cui di cui alle lettere (b), (c) e (d) devono avere validità di almeno 90 (novanta) giorni a partire dalla data di scadenza dell'avviso d'asta, ferme le richieste di pagamento che fossero state tempestivamente formulate da WTC Genoa entro il predetto termine di 90 (novanta) giorni ma che non risultassero ancora adempiute dal garante dopo tale scadenza.

La cauzione verrà svincolata automaticamente e restituita contestualmente alla stipula del Contratto di Locazione;

6.4 il presente disciplinare di gara (ad esclusione dei relativi allegati) siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina in segno di integrale e incondizionata accettazione;

6.5 il testo del Contratto di Locazione che costituisce l'Allegato 1 del presente disciplinare siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina in segno di integrale e incondizionata accettazione (privi di inserimenti, condizioni aggiuntive, cancellature, modifiche e/o riserve). Tale testo del Contratto di Locazione dovrà intendersi integrato con il canone annuo che verrà indicato nella busta "B – Offerta economica".

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

Nella busta “**B – Offerta economica**” deve essere contenuta, a pena di esclusione dalla gara, l’offerta economica sottoscritta dal concorrente in caso di persona fisica, dal legale rappresentante in caso di società, da tutti gli offerenti nel caso di offerte congiunte, da un procuratore del legale rappresentante (in questo ultimo caso va trasmessa copia conforme della relativa procura), ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Detta offerta, redatta in lingua italiana in conformità al modello di cui all’**Allegato 4** al presente Disciplinare, deve indicare il canone annuo di locazione proposto espresso sia in cifre che in lettere. In caso di differenze tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere varrà l’importo più vantaggioso per WTC Genoa.

Sono escluse offerte condizionate o con semplice riferimento ad altra offerta propria e di altri.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di due o più soggetti, che saranno solidalmente responsabili tra loro. In tal caso l’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti offerenti oppure da loro procuratore speciale all’uopo nominato.

Le offerte non possono presentare correzioni valide se non espressamente controfirmate e sottoscritte.

7. CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono motivo di esclusione della procedura:

- (a) l’omissione di una o più delle dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione, salvo sia stato allegato il documento, in originale o in copia autentica, comprovante la dichiarazione mancante;
- (b) le offerte pervenute oltre il termine di scadenza a prescindere dalla causa del ritardo;
- (c) i plichi non presentati chiusi e sigillati sui lembi di chiusura e/o privi delle indicazioni per l’individuazione del candidato e dell’oggetto dell’asta;
- (d) le offerte non presentate in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura;
- (e) le offerte /o le domande di ammissione non presentate in lingua italiana;
- (f) le offerte espresse in modo condizionato;
- (g) le offerte di valore inferiore all’importo a base d’asta;

- (h) la domanda di ammissione non sottoscritta o con firma non autenticata nei modi indicati;
- (i) la domanda di ammissione non corredata dalla documentazione prescritta;
- (l) la mancata costituzione della cauzione o la costituzione in misura inferiore e/o difforme a quanto prescritto;
- (m) la mancata effettuazione del sopralluogo obbligatorio previsto al paragrafo 5.2.

Costituiscono altresì motivo di esclusione le altre fattispecie espressamente indicate come tali nel Disciplinare anche se non sopra menzionate.

WTC Genoa si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e l'adozione dei conseguenti provvedimenti in caso di dichiarazioni mendaci, compresa la non aggiudicazione definitiva e/o revoca dell'aggiudicazione.

8. OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

- 8.1. Non sono ammesse offerte per persona da nominare e/o con la facoltà di farsi sostituire da terzi nonché offerte per procura.
Allorché le offerte siano presentate o fatte da più soggetti, questi si intendono solidamente obbligate.
- 8.2. Fermo quanto sopra, in caso di aggiudicazione l'offerente potrà eventualmente nominare quale conduttore dell'Immobile, entro 3 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, esclusivamente una società di persone e/o di capitali il cui capitale sia interamente detenuto dall'offerente aggiudicatario, la quale entro il medesimo termine di 3 giorni dovrà accettare la nomina, sottoscrivendo il presente Disciplinare nonché il Contratto di Locazione e rilasciando le dichiarazioni di cui all'Allegato 3 circa il possesso dei medesimi requisiti per la presentazione dell'offerta e per l'aggiudicazione al più tardi nei tre giorni successivi all'aggiudicazione definitiva. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come unico aggiudicatario finale dell'Immobile.
- 8.3. In ogni caso, comunque, l'offerente sarà sempre obbligato in solido con la società interamente controllata, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

9. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

9.1 Termine per la stipula del Contratto di Locazione

Il Contratto di Locazione dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario dell'aggiudicazione definitiva.

Nel periodo intercorrente tra la data di aggiudicazione e la stipula del Contratto di Locazione sarà consentito all'aggiudicatario di accedere all'Immobile per effettuare accessi, rilievi tecnici e attività propedeutiche all'effettuazione dei lavori di completamento e predisposizione dell'Immobile.

9.2 Inadempimento dell'aggiudicatario

Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del Contratto di Locazione entro detto termine comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione o l'escussione delle garanzie, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

L'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento delle eventuali spese di gara e del nuovo espletamento di una ulteriore gara nonché della differenza che si verificasse eventualmente in meno tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto dalla nuova gara, oltre i relativi interessi maturati dalla data di aggiudicazione a quella di pagamento, come pure sarà tenuto al risarcimento di qualunque danno che fosse derivato a WTC Genoa dall'inadempimento.

11. ESPLETAMENTO DELLA GARA

L'apertura dei plichi contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica alle ore 12,00 del giorno 09 novembre 2021 presso l'ufficio amministrativo all'indirizzo del WTC Genoa, all'indirizzo di Via De Marini, 1 – 19° piano –Genova.

12. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

12.1 La Commissione di gara oppure il soggetto deputato all'espletamento della gara, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nella busta "A – DOCUMENTAZIONE" procede a verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono. Non appena terminate queste operazioni, si procede all'apertura delle buste "B – OFFERTA ECONOMICA" presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara e:

- (i) a leggere al alta voce gli importi offerti da ciascun concorrente;
- (ii) a proclamare l'aggiudicazione provvisoria secondo i criteri specificati nel presente Disciplinare.

- 12.2 Della seduta viene redatto apposito verbale. Alla seduta pubblica ogni concorrente può assistere personalmente, se persona fisica, oppure con il proprio legale rappresentante, e comunque con non più di un rappresentante, debitamente munito di procura notarile. Costoro avranno facoltà di richiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale. Sarà inoltre ammesso il pubblico, nei limiti di capienza della sala avuto riguardo al rispetto delle norme sul distanziamento per la prevenzione dei contagi da COVID-19.
- 12.3 La presentazione delle offerte non vincola WTC Genoa all'aggiudicazione della gara, né è costitutiva di diritti dei concorrenti all'espletamento della procedura di aggiudicazione, che WTC Genoa si riserva di interrompere, sospendere o annullare in qualsiasi momento in base a valutazioni di propria ed esclusiva convenienza. Agli offerenti, in caso di interruzione, sospensione o annullamento della procedura, non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.
- 12.4 L'aggiudicazione è obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre lo diventa per WTC Genoa solo dopo l'approvazione da parte dell'organo societario competente.
L'aggiudicazione non produce effetto di concedere in locazione e/o di consegnare l'Immobile, che si produrranno solo al momento del Contratto di Locazione da stipulare entro il termine di cui al paragrafo 9.1.

13. CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

Le richieste di informazioni e/o di chiarimenti inerenti la presente procedura possono essere formulate presso i seguenti contatti telefono 010/23591, attenzione di Dott. Pietro Costa, posta elettronica pietro.costa@wtc.genova.it, posta elettronica certificata wtcge@legalmail.it.

Elenco Allegati:

- A. Planimetria immobile
- 1. Schema del Contratto di Locazione
- 2. Modello di domanda di partecipazione di cui al paragrafo 6.1
- 3. Modello di domanda di dichiarazioni di cui al paragrafo 6.2
- 4. Modello di offerta economica