



## AVVISO PUBBLICO

Per la concessione in locazione del primo piano dell'immobile di proprietà della Camera di Commercio di Modena sito in Modena – Via Ganaceto, 113.

---

La Camera di Commercio di Modena indice una procedura d'asta per la locazione del primo piano dell'immobile di proprietà, ubicato a Modena in via Ganaceto 113 da adibirsi ad uso uffici.

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio della Camera, presenti problematiche di ordine pubblico o non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente.

### 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, di cui il primo piano è oggetto della seguente procedura, è catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena (F257) al Foglio 109, Particella 33, Sub 14.

La locazione avverrà per Lotto Intero o per lotti separati:

**LOTTO INTERO** composto da n. 14 uffici di diverse metrature, con una superficie totale di circa 457 m<sup>2</sup>, come da planimetria allegata al presente avviso;

**LOTTO 1** composto da n. 8 uffici di diverse metrature con superficie totale di 185 m<sup>2</sup>, n. 4 disimpegni, un bagno e un antibagno. La superficie complessiva del Lotto 1 è pari a circa 233 m<sup>2</sup> come da planimetria allegata al presente avviso;

**LOTTO 2** composto da n. 6 uffici di diverse metrature con superficie totale di 181 m<sup>2</sup>, n. 4 disimpegni e n. 2 bagni. La superficie complessiva del Lotto 2 è pari a circa 224 m<sup>2</sup> come da planimetria allegata al presente avviso.

**Verrà data preferenza alla presentazione di offerte per il Lotto Intero, per cui si procederà all'esame delle proposte per i singoli Lotti esclusivamente nel caso in cui non ci saranno proposte per il Lotto Intero o nel caso le stesse non siano accettate dalla Camera di Commercio.**

### 2. SOPRALLUOGHI

E' prevista l'effettuazione di un sopralluogo per prendere visione degli spazi che verranno concessi in locazione.

Gli spazi potranno essere visionati negli orari concordati con l'Ufficio Provveditorato, previo appuntamento (tel. 059/208271 oppure 059/208111 – mail: [provveditorato@mo.camcom.it](mailto:provveditorato@mo.camcom.it)).

Eventuali informazioni sulla presente procedura potranno essere richieste all'Ufficio Provveditorato.



### 3. STATO DELL'IMMOBILE

La porzione di immobile di proprietà sarà concesso in locazione nello stato di fatto e diritto in cui si trova. E' vietata ogni variazione d'uso nonché la sublocazione a terzi.

### 4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possono partecipare alla gara le persone giuridiche, gli Enti e gli Organismi le cui finalità statutarie risultino in linea con i fini istituzionali dell'Ente, che, alla data di presentazione della domanda, non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che si obblighino ad utilizzare gli spazi concessi in locazione per usi compatibili con la destinazione ad attività di uffici amministrativi.

L'Ente si riserva, inoltre, a proprio insindacabile giudizio, di non accettare le offerte di locazione qualora ritenga che, anche in considerazione dell'attività svolta dagli offerenti, possa derivare un conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata e/o ravvisi nell'attività degli offerenti un possibile pregiudizio alla propria immagine o alle proprie iniziative.

I requisiti di cui al presente avviso devono sussistere, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione, al momento della presentazione della domanda e permanere per tutta la durata della locazione. L'eventuale sopravvenuta perdita dei requisiti determina la risoluzione immediata del contratto di locazione.

### 5. CANONE E BASE D'ASTA

I canoni a base d'asta per l'affitto sono i seguenti:

**LOTTO INTERO** : Euro **40.000,00** (quarantamila/00) annui;

**LOTTO 1** : Euro **23.300,00** (ventitremilatrecento/00) annui;

**LOTTO 2** : Euro **22.400,00** (ventiduemilaquattrocento/00) annui.

I canoni a base di gara **tengono conto** del valore per la pulizia, per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e la manutenzione ordinaria degli impianti. Restano escluse le spese telefoniche.

L'importo di aggiudicazione costituisce il canone per l'intera vigenza del contratto.

### 6. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni contrattuali che caratterizzeranno i contratti di locazione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

1. Durata contrattuale: 6+6 (sei+sei) anni a decorrere dalla data della stipula del relativo contratto, rinnovabile nei termini di legge, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 392/78; il



conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dopo almeno 3 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, con un preavviso non inferiore a mesi 6.

2. Corrispettivo annuo: il canone sarà quello risultante dall'esito della gara, oltre gli oneri accessori, da corrispondersi in rate semestrali anticipate. Il canone verrà automaticamente **soggettato ad adeguamento ISTAT** dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, nella misura annua del 75%. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.
3. Corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.
4. Divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato.
5. Destinazione d'uso dei locali: è vietata ogni variazione d'uso dei locali oggetto del contratto di locazione. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di cui sarà destinato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte della Camera di Commercio di Modena e con oneri a totale carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte della Camera di Commercio di Modena. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.
6. Attività vietate: nell'unità immobiliare oggetto di locazione sono vietate le attività non in linea con il profilo istituzionale dell'Ente e con la destinazione d'uso.
7. Fideiussione: il conduttore dovrà consegnare, al momento della stipula del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa in favore della Camera di Commercio di Modena dell'importo corrispondente a **tre mensilità** del canone pattuito e di durata pari a quella del contratto di locazione. La suddetta garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Camera di Commercio di Modena. La garanzia cessa di avere efficacia a completa ed esatta esecuzione delle obbligazioni nascenti dal contratto stesso. Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per qualsiasi causa, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ricostituzione.

## 7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione di gara e l'offerta (per un singolo Lotto) dovranno essere racchiuse in un unico plico, non trasparente, che dovrà essere spedito a mezzo posta, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o consegnata a mano, nei giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:45 e il lunedì e giovedì dalle ore 14:30 alle 15:30, al seguente indirizzo: Camera di



Commercio di Modena – Ufficio Protocollo – via Ganaceto, 134 – 41121 Modena, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **9 agosto 2017, a pena di esclusione**.

Non saranno ammessi reclami se, per disguidi postali o altro motivo, il plico non perverrà, ovvero non sarà consegnato nel luogo indicato entro il termine fissato. Le offerte pervenute oltre il termine assegnato non verranno ammesse alla gara e saranno considerate come non pervenute.

Il plico all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, dovrà recare la seguente indicazione: **“Asta pubblica per l'assegnazione in locazione – LOTTO INTERO”**, ovvero **“Asta pubblica per l'assegnazione in locazione – LOTTO n...”**, avendo cura di segnalare il numero del Lotto per il quale si intende concorrere.

Il plico, idoneamente sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, dovrà riportare al suo interno, a pena di esclusione, due distinte buste chiuse e sigillate recanti all'esterno le seguenti diciture:

**“Busta A – Documentazione amministrativa”**

**“Busta B – Offerta economica”**.

La **Busta A – Documentazione amministrativa** dovrà contenere:

- a) **domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, redatta utilizzando preferibilmente il modello già predisposto dall'Ente Camerale (Modello A – Domanda di partecipazione) o altro modello comunque conforme ad esso e contenere tutti gli elementi e le informazioni necessarie all'attestazione del possesso dei requisiti di partecipazione alla presente procedura nonché dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, del compendio immobiliare e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente avviso e relativi allegati e di accettarne integralmente senza riserva alcuna;
- b) **fotocopia del documento d'identità** in corso di validità del dichiarante;
- c) **copia semplice di procura o delega** nel caso la domanda di partecipazione venga inoltrata da un procuratore/delegato, e fotocopia di documento d'identità del delegante e del delegato.

La **Busta B – Offerta economica** dovrà contenere:

la scheda dell'offerta economica, in bollo da Euro 16,00, utilizzando preferibilmente il modello già predisposto dall'Ente camerale (Modello B – Offerta economica), o altro modello comunque conforme ad esso, contenente l'importo del canone annuale che il concorrente intende offrire.

Il canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, dovrà, **a pena di esclusione**, essere di importo pari o superiore al valore posto a base di gara ed ammontante ad Euro **40.000,00** (quarantamila/00) annui per il Lotto Intero, Euro **23.300,00** (ventitremilatrecento/00) annui per il Lotto 1 e ad Euro **22.400,00** (ventiduemilaquattrocento/00) per il Lotto 2. Nel caso di discordanza tra i valori espressi in cifra e quelli in lettere prevale il valore più vantaggioso per la Camera di Commercio.



In caso di società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da delegato munito di idonei poteri di firma. Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore/delegato del legale rappresentante, va inserita copia semplice della relativa procura o della delega e del documento di identità del delegante/delegato salvo che non sia già stata inserita nella Busta A – Documentazione Amministrativa.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali, indeterminate o plurime. Le domande di partecipazione alla gara e l'offerta economica non potranno presentare abrasioni o correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte.

## **8. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più elevato nell'ammontare rispetto alla base d'asta, relativamente al LOTTO INTERO.

Qualora non perverranno offerte valide per il LOTTO INTERO, le aggiudicazioni avverranno a favore dei concorrenti che avranno offerto il corrispettivo annuo più elevato nell'ammontare rispetto alla base d'asta relativamente ai singoli lotti disgiunti.

**Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.**

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti si procederà tramite sorteggio da effettuarsi nella medesima seduta pubblica.

## **9. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alle ore 9:00 del giorno 10.8.2017 presso la sede della Camera di Commercio, via Ganaceto, 134 Modena, per il Lotto Intero. Solo nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta valida per il Lotto Intero, si procederà alle ore 10:00 del giorno 10.8.2017 all'apertura delle offerte relative al Lotto n. 1 e alle ore 10:30 del giorno 10.8.2017 all'apertura delle offerte relative al Lotto n. 2. Possono partecipare alle singole sedute pubbliche i soggetti offerenti, i legali rappresentanti delle società/organismi partecipanti alla gara, ovvero persone munite di apposita delega scritta.

Qualora le sedute pubbliche non potessero essere effettuata nel giorno o nell'ora indicati, ne sarà data tempestiva comunicazione a mezzo pubblicazione sul sito web istituzionale [www.mo.camcom.it](http://www.mo.camcom.it).

La commissione di gara sarà unica. Il Presidente del Seggio di gara, procederà a verificare l'integrità e la correttezza formale dei plichi presentati, nonché all'apposizione su ciascuno di un numero progressivo attribuito secondo l'ordine di registrazione al protocollo. I plichi verranno quindi siglati dai membri del Seggio di Gara e aperti secondo l'ordine numerico attribuito al fine di constatare la presenza, all'interno di ciascun plico, delle buste A) e B) confezionate e sigillate come indicato al punto 7 del presente avviso.



Terminata tale formalità, si procederà all'apertura della “Busta A – Documentazione amministrativa” al fine di esaminare la completezza e la correttezza formale rispetto a quanto richiesto nel presente avviso. Al termine delle operazioni i membri del Seggio di Gara provvederanno ad apporre la sigla sulla busta e su ciascun documento in esso contenuto e il Presidente dichiarerà l'ammissione dei concorrenti alla fase successiva della gara, ovvero, preso atto delle eventuali cause di esclusione, all'esclusione dalla gara.

Il Seggio di Gara procederà, quindi all'apertura della “Busta B – Offerta economica” contenente la scheda di offerta economica presentata dai concorrenti non esclusi dalla gara, all'apposizione della sigla da parte di ciascun componente e, dopo la lettura di ciascuna offerta, alla formazione e lettura della graduatoria provvisoria.

Le graduatorie degli offerenti (unica nel caso di offerte valide per il Lotto Intero) verranno pubblicate sul sito internet della Camera di Commercio di Modena.

La Camera di Commercio procederà alla formulazione di una proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha offerto il corrispettivo annuo più elevato. La proposta di aggiudicazione avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, fermo restando che la Camera di Commercio sarà vincolata esclusivamente all'atto della stipulazione del contratto.

La Camera di Commercio si riserva, previa adeguata motivazione, la facoltà di annullare e/o revocare la presente asta, non aggiudicare e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo, nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

**Si precisa che la stazione appaltante effettuerà l'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. La stazione appaltante si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.**

## **10. STIPULA DEL CONTRATTO**

La stipula dei singoli contratti di locazione avverrà entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, ed avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo a quello della stipula e sarà subordinata alla consegna da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta.

Qualora i lotti vengano aggiudicati allo stesso soggetto, sarà possibile, previo accordo con l'Ente, stipulare un unico contratto di locazione di importo pari alla somma delle due offerte.

Fermi restando le previsioni della normativa antimafia ed i relativi adempimenti, la Camera di Commercio, nel pubblico interesse, si riserva di non procedere alla stipula del contratto, ovvero di recedere dal contratto in corso di esecuzione, ove venga comunque a conoscenza, in sede di informative di cui al D. Lgs. n. 159/2011, di elementi o circostanze tali da comportare il venir meno del rapporto fiduciario con il conduttore.

Imposta di bollo e registrazione di contratto sono a carico delle parti ciascuna per il 50%.



## **11. CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Gli spazi oggetto di locazione saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti.

## **12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D. Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e dalla stipula del contratto. Il titolare del trattamento è la Camera di Commercio di Modena, nella persona del Segretario Generale. In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art.7 del D. Lgs. n. 196/2003. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

## **13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è l'Avv. Massimiliano Mazzini, Dirigente dell'Ente Camerale.

Allegati:

- a) Modello A – Domanda di partecipazione
- b) Modello B – Offerta economica
- c) Planimetria