

## DECISIONE DI CONTRARRE

**Per l'affidamento del contratto di locazione commerciale dei locali ubicati presso la struttura San Benigno Torre Nord, denominata "Il Matitone", con obbligo per il conduttore di esercitare nei locali stessi attività di ristorazione collettiva.**

L' Amministratore Unico di S.P.Im. S.p.a., dott.ssa Elisabetta Calvi,

### PREMESSO CHE

- a) si rende necessario avviare la procedura per l'individuazione di un nuovo affittuario del contratto di locazione in oggetto;
- b) il suddetto contratto di locazione, implicando un'entrata economica per la società, rientra nei cd. contratti pubblici "attivi", i quali trovano la propria disciplina normativa segnatamente all'art. 13 commi 2 e 5, agli artt. 1, 2 e 3 nonché all'art. 56 comma 1 lett. "e" del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (già artt. 4 e 17 comma 1 lett. "a" del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) e, pertanto, sono ricompresi nei cd. "contratti esclusi" dall'applicazione integrale del medesimo d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., soggetti soltanto - in virtù delle disposizioni testé ricordate - ai principi del risultato (art. 1), della fiducia (art. 2) e dell'accesso al mercato (art. 3);
- c) il RUP dell'affidamento di che trattasi è la Dott.ssa Elisabetta Calvi,
- d) il canone annuale di locazione a base di competizione al rialzo è pari a € **55.000 oltre IVA**. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà maggiorato dell'adeguamento ISTAT, se positivo, nella misura del 75%;
- e) il contratto avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di effettiva consegna dell'immobile (da formalizzare tramite apposito verbale), che verrà effettuata da S.P.Im. S.p.a. a seguito del rilascio dell'immobile medesimo da parte del precedente conduttore. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o PEC. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza;
- f) conseguentemente, l'aggiudicazione del contratto verrà effettuata sulla base di una procedura ad evidenza pubblica in conformità ai sopra ricordati principi, la quale procedura verrà espletata mediante la pubblicazione per 20 (venti) giorni naturali e consecutivi sul sito internet istituzionale della S.P.Im. S.p.a. all'indirizzo <https://spimgenova.it/locali-commerciali-in-affitto-diretto/> - di apposito avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura stessa, seguita dall'invio di lettere di invito agli operatori economici che avranno presentato interesse. Le manifestazioni di interesse verranno prese in considerazione soltanto se provenienti da operatori economici che, al momento della presentazione, siano in possesso dei seguenti requisiti:



- 1) essere iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui il soggetto ha sede, per un oggetto sociale che preveda espressamente le attività di ristorazione collettiva;
  - 2) non aver riportato condanne per reati che comportino il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - 3) non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti di S.P.Im. S.p.a. che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa S.P.Im. S.p.a. nei propri confronti, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del d.lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;
  - 4) avere esperienza di gestione - effettuata a regola d'arte e con buon esito - di almeno un servizio di ristorazione collettiva, di durata non inferiore a 36 (trentasei) mesi continuativi, che dovrà essere comprovata:
    - se il committente è un'Amministrazione o ente pubblico: da un **certificato** rilasciato dall'amministrazione o dall'ente pubblico committente, attestante che la gestione è stata effettuata a regola d'arte e con buon esito;
    - se il committente è un soggetto privato: da una **dichiarazione** rilasciata dal medesimo soggetto privato attestante che la gestione è stata effettuata a regola d'arte e con buon esito;
  - 5) possedere capacità finanziaria ed economica adeguata all'importo dell'affidamento, pari all'importo complessivo dei canoni di locazioni (€ 55.000 per n. 6 + 6 anni = € 660.000), attestata da **almeno una idonea referenza bancaria**.
- Ulteriori requisiti di partecipazione potranno essere richiesti con la lettera di invito alla successiva procedura ad evidenza pubblica. Nella lettera d'invito saranno indicate le ulteriori condizioni di esercizio dell'attività;
- g)** l'aggiudicazione del contratto avverrà in base al criterio del maggior rialzo sul canone posto a base di gara; in caso di parità verrà richiesto agli offerenti un rilancio migliorativo da presentare in busta chiusa; in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.
- h)** si precisa che il presente avviso non costituisce un invito a partecipare alla gara, ma unicamente la richiesta a manifestare interesse ad essere invitati; pertanto, le manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo S.P.Im. S.p.a., né comportano per i richiedenti alcun diritto in ordine all'eventuale aggiudicazione. S.P.Im. S.p.a. si riserva di non dar seguito alla procedura di cui trattasi qualora sopravvengano motivi tali per cui non sia ritenuta più necessaria.

#### DECIDE

1. di procedere all'affidamento del contratto di cui in premessa, secondo le modalità indicate in parte motiva;
2. di procedere alla pubblicazione dell'avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura, secondo le modalità indicate.

Rispetto alla procedura di affidamento in oggetto, nei confronti della sottoscritta RUP:

- non ricorre conflitto di interesse, anche potenziale dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 6 del DPR n. 62/2013;
- non ricorrono le cause di astensione previste dall'articolo 7 del DPR n. 62/2013;





- non ricorrono le condizioni di astensione di cui all'art. 14 del DPR n. 62/2013, né le situazioni ed i comportamenti ivi indicati;

- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 e s.m.i.;

- non ricorrono le situazioni di conflitto di interesse di cui all'art. 16 del D. Lgs. n. 36/2023.

Genova, 20 giugno 2025

**Dott.ssa Elisabetta Calvi**

(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)



**S.P.Im. S.p.a.**  
Via di Francia, 1  
16149 Genova

**Tel. 010 5577902**  
**Fax 010 6424051**  
**www.spimgenova.it**  
**info@spimgenova.it**

**Socio Unico**  
**Società soggetta all'attività**  
**di direzione e coordinamento**  
**del Comune di Genova**

Capitale Sociale € 102.391.900,00 i.v.a.  
Iscr. al R. E. A. di Genova n° 332837  
P. IVA 03288300100  
C.F. e N.R.I. di Genova 08866890158  
(già n° 56121 di R. I.)