



DECISIONE DI CONTRARRE

per l'affidamento del contratto di locazione commerciale dei locali di proprietà di S.P.Im. S.p.a. 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 affidatario del contratto di locazione in epigrafe, che ha già costituito oggetto recente procedura negoziata indetta sulla base della decisione di contrarre 20/6/2025 e andata deserta;
- 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 e agli artt. 1, 2 e 3 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (già art. 4 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) e, pertanto, sono 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'intervento di che trattasi è la sottoscritta dott.ssa Elisabetta Calvi;
- d)** 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;
- e)** il canone annuo di locazione sarà costituito da una componente fissa e da una componente variabile, maggiorate dell'IVA.

La componente fissa sarà pari a € 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui, da versarsi in rate trimestrali anticipate di € 6.000,00 (seimila/00) ciascuna entro il giorno 15 del primo mese di ogni trimestre. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, tale componente fissa (ed essa soltanto) sarà maggiorata dell'adeguamento ISTAT, se positivo, nella misura del 75%.

La componente variabile consisterà in una percentuale del "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato", per tale dovendosi intendere l'ammontare annuo, al netto di IVA, dei ricavi derivanti da qualsivoglia attività svolta da chicchessia nei locali oggetto della procedura, ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di: ristorazione, bar, preparazione di alimenti e pasti da



consumare al di fuori dei locali locati (ad es., presso mense, strutture sanitarie, altri luoghi di ristorazione, etc.).

Detta componente variabile, ed essa soltanto, sarà oggetto di competizione al rialzo con le seguenti modalità:

- la base di partenza della competizione sarà pari al 2,00% (due/00 per cento) del suddetto "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato";
- nel formulare l'offerta, ogni concorrente dovrà sostituire la predetta percentuale del 2,00% con la percentuale in aumento che intende offrire (ad es., se il concorrente intende offrire una percentuale del 10,25% del suddetto "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato", dovrà indicare nell'apposito modulo che verrà messo a disposizione da S.P.Im. S.p.a. la dicitura "10,25% (dieci/25 per cento)", in tal modo aumentando la percentuale originaria di 8,25 punti percentuali;
- la percentuale offerta deve essere indicata obbligatoriamente in cifre ed in lettere e riportare i decimali fino alla seconda cifra compresa; ove siano indicati più decimali si procederà al troncamento al secondo decimale. In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e quello indicato in lettere prevale quello indicato in lettere;
- l'offerta al rialzo non potrà essere pari a zero (e pertanto non potrà coincidere con la base di partenza del 2,00%), a pena di esclusione. Saranno altresì escluse eventuali offerte al ribasso e/o offerte nelle quali siano sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura rispetto alle condizioni specificate negli atti di gara, ovvero che siano sottoposte a condizione, incomplete e/o parziali nonché non conformi alle prescrizioni di cui all'Avviso pubblico e ai relativi allegati.

La componente variabile dovrà essere versata dal conduttore in rate trimestrali, con le seguenti modalità:

- entro il giorno 12 del primo mese successivo alla chiusura di ciascun trimestre, il conduttore è tenuto a trasmettere apposita dichiarazione attestante il "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato" nel trimestre appena trascorso, corredata da documentazione fiscale/contabile idonea a consentire a S.P.Im. S.p.a. il calcolo della componente variabile. In ogni caso, S.P.Im. S.p.a. si riserva il diritto di verificare la correttezza e veridicità delle dichiarazioni rese dal conduttore, anche mediante richiesta di esibizione di ulteriore documentazione meglio vista e/o mediante accesso a qualsiasi atto o documento detenuto da qualsivoglia soggetto pubblico o privato (ad es., registri Iva e fiscali, conto della contabilità relativi alle attività esercitate nei locali ubicati presso la struttura San Benigno "Il Matitone", etc.), con ogni conseguenza giuridica in caso di dichiarazione omessa, incompleta e/o mendace, ivi inclusa - se del caso - la risoluzione del contratto;
- il locatore comunicherà al conduttore l'importo della componente variabile, che dovrà essere versata dal conduttore entro e non oltre 15 giorni dalla suddetta comunicazione;

f) l'aggiudicazione del contratto avverrà in base al criterio del maggior rialzo sulla percentuale della componente variabile del canone posta a base di gara, con le modalità indicate alla precedente lettera



“e)”; in caso di parità verrà richiesto agli offerenti che hanno proposto il pari maggior rialzo un rilancio migliorativo da presentare in busta chiusa; in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio;

g) l’aggiudicazione del contratto verrà effettuata sulla base di una procedura ad evidenza pubblica “aperta”, in conformità ai sopra ricordati principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., la quale procedura verrà espletata previa pubblicazione per 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi sul sito internet istituzionale di S.P.Im. S.p.a. all’indirizzo <https://spimgenova.it/locali-commerciali-in-affitto-diretto/> - di apposito “avviso pubblico”.

Le offerte verranno prese in considerazione soltanto se provenienti da operatori economici che, al momento della presentazione delle offerte medesime, 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 ad € 660.000, attestata da **almeno una idonea referenza bancaria**;

h) si precisa che le offerte 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 che trattasi qualora sopravvengano motivi tali per cui non sia ritenuta più necessaria;

DECIDE

1. che venga dato avvio alla procedura diretta all’affidamento e all’esecuzione del contratto di cui in premessa, secondo le modalità indicate in parte motiva;

2. che si proceda alla pubblicazione dell’Avviso pubblico di avvio di procedura “aperta”, 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, 28/08/2025

Dott.ssa Elisabetta Calvi

(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

S.P.Im. S.p.A.

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

Reg. imp. GE, C.F. 08866890158

P.I. 03288300100 | R.E.A. di Genova 332837

Capitale Sociale 102.391.900,00 € i.v.

Via di Francia 1, Matitone 7°p. - 16149 Genova

info@spimgenova.it | spimgenova@pec.it

tel. 010 5577 902 | spimgenova.it