AVVISO PUBBLICO

DI AVVIO DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA "APERTA", AI SENSI DELL'ART. 13, COMMI 2 E 5, E DEGLI ARTT. 1, 2 E 3 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I. PER L'AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' 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 ATTIVITA' DI RISTORAZIONE COLLETTIVA

La scrivente S.P.Im. S.p.a. (con sede legale in Genova, Via di Francia 1 - Tel. 010/5577902 - PEC spimgenova@pec.it - e-mail info@spimgenova.it - indirizzo internet: www.spimgenova.it), con il presente Avviso pubblico di avvio di procedura "aperta", ai sensi dell'art. 13, commi 2 e 5, e degli artt. 1, 2 e 3 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., intende acquisire offerte ai fini dell'affidamento del contratto di locazione commerciale in oggetto.

I locali in questione sono meglio indicati nell'allegata planimetria (**Allegato A**).

A tal fine, tutti i soggetti interessati possono presentare offerta alle condizioni e modalità di seguito indicate.

Art. 1. Documenti allegati al presente Avviso

Sono allegati al presente Avviso, e costituiscono parte integrante dello stesso, i seguenti documenti:

ALLEGATO 1: Capitolato tecnico (e relativi n. 3 allegati)
ALLEGATO 2: Schema di contratto
ALLEGATO 3: Modello di dichiarazioni sostitutive
ALLEGATO 4: Attestazione di sopralluogo
ALLEGATO 5: Modello offerta economica

Art. 2. Oggetto del contratto

Il contratto avrà ad oggetto la 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, secondo le modalità e le regole contenute nel presente Avviso pubblico, nel Capitolato tecnico (ALLEGATO 1 e relativi n. 3 allegati) e nello Schema di contratto (ALLEGATO 2).

Art. 3. Durata del contratto

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.

Art. 4. Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è costituito da una componente fissa e da una componente variabile, maggiorate dell'IVA.

La componente fissa è 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 consiste 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 è 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 al presente avviso 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;

Art. 5. Criterio di aggiudicazione
L'aggiudicazione del contratto avverrà in base al criterio del maggior rialzo sulla percentuale della componente variabile del canone posta a base di gara; 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**.**

Art. 6. Requisiti di partecipazione e dichiarazioni sostitutive
Possono partecipare alla procedura tutti gli operatori economici che - tramite apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, da redigersi utilizzando preferibilmente il modello di cui al predetto **ALLEGATO 3** – attestino il possesso, al momento della presentazione dell'offerta, 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, 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 un servizio di ristorazione collettiva, di durata non inferiore a 36 (trentasei) mesi continuativi, che deve essere comprovata:
- se il committente è un'Amministrazione o ente pubblico: da **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 **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, pari ad almeno € 660.000, attestata da **almeno una idonea referenza bancaria**.
Pertanto, l'O.E. interessato dovrà allegare nel plico di offerta, come meglio precisato infra, anche:
- visura camerale dell'operatore economico;
- copia del documento di riconoscimento in corso di validità del/i soggetto/i sottoscrittore/i avente/i poteri di firma;
- il certificato e/o la dichiarazione di cui al precedente punto 4;

- la referenza bancaria di cui al precedente punto 5.

Il concorrente dovrà altresì dichiarare, sempre utilizzando preferibilmente il modello di cui al predetto **ALLEGATO 3**:

6) il domicilio eletto per le comunicazioni inerenti alla procedura;

7) il contratto collettivo applicato ai propri lavoratori dipendenti;

8) i dati della posizione previdenziale e assicurativa dell'operatore economico (matricola INPS e INAIL);

9) la sede di competenza dell'Agenzia delle Entrate per le verifiche fiscali;

10) la Cancelleria fallimentare competente per l'effettuazione delle relative verifiche;

11) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le clausole e le previsioni contenute nel presente avviso e nei documenti ad esso allegati e/o in esso richiamati;

12) di avere effettuato uno studio approfondito di tutta la documentazione inerente al presente affidamento e di avere preso conoscenza della natura dello stesso e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possano avere influito o che potranno influire sia sulla esecuzione delle prestazioni, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, sostenibile e conveniente l'offerta economica presentata;

13) di essere consapevole della vincolatività sul piano negoziale di quanto proposto nella propria offerta economica che, in caso di aggiudicazione e di successiva stipula del contratto di locazione, formerà parte integrante di quest'ultimo;

14) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni presentate, oltre a subire le conseguenze penali del caso, il concorrente verrà escluso dalla procedura, o, se risultato aggiudicatario, decadrà dall'aggiudicazione, la quale verrà annullata e/o revocata da S.P.Im. S.p.a., che avrà la facoltà di escutere la garanzia provvisoria di cui al successivo articolo 8 e, qualora la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni fosse accertata dopo la stipula del contratto, questo potrà essere risolto di diritto da S.P.Im. S.p.a. ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ.;

15) di autorizzare S.P.Im. S.p.a., qualora un partecipante alla gara eserciti la facoltà di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla gara **oppure** di non autorizzare S.P.Im. S.p.a., qualora un partecipante alla gara eserciti la facoltà di "accesso agli atti", a rilasciare copia della documentazione ritenuta coperta da segreto tecnico/commerciale, in tal caso individuando specificamente le informazioni suscettibili di essere escluse dall'accesso, con puntuale indicazione dei motivi ostativi di cui all'art. 35 comma 4 lett. adel d.l.gs. n. 36/2023 e s.m.i.;

16) di essere informato, ai sensi e per gli effetti della normativa sulla privacy (d.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento europeo n. 679/2016), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito e per le finalità del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;

17) il nominativo del rappresentante dell'Affidatario che sarà considerato da S.P.Im. S.p.a. quale referente a cui rivolgersi relativamente al contratto.

Le dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. devono essere sottoscritte da soggetto giuridicamente abilitato a impegnare il Concorrente (legale rappresentante o procuratore generale o speciale) ed essere accompagnate, a pena di esclusione, da fotocopia di un documento d'identità del soggetto sottoscrittore, in corso di validità. In caso di sottoscrizione da parte di soggetto diverso dal legale rappresentante, dovrà essere prodotta anche copia autentica d'idonea documentazione inerente

ai poteri a esso attribuiti da parte del Delegante, nonché dei documenti d'identità in corso di validità di delegante e delegato.

Art. 7. Obbligo di sopralluogo

I concorrenti hanno l'obbligo di effettuare il sopralluogo nei locali oggetto di locazione, che potrà essere effettuato a partire dal **01/09/2025** fino al **10/09/2025**, allo scopo di sviluppare un quadro conoscitivo dell'immobile il più possibile completo.

I concorrenti dovranno a tal fine prenotare il sopralluogo inviando a S.P.Im. S.p.a. apposita richiesta a mezzo e-mail all'indirizzo **info@spimgenova.it.**

Dell'effettivo svolgimento del sopralluogo S.P.Im. rilascerà apposita **attestazione** sottoscritta dal RUP o da suo delegato, sulla base dell'**ALLEGATO 4** al presente Avviso che dovrà essere inserita dal concorrente nella "Busta A - Documentazione Amministrativa".

In caso di sottoscrizione da parte di soggetto diverso dal legale rappresentante, dovrà essere prodotta anche copia autentica d'idonea documentazione inerente ai poteri a esso attribuiti da parte del Delegante, nonché dei documenti d'identità in corso di validità di delegante e delegato.

In caso di RTI, sia costituito, sia costituendo, il sopralluogo potrà essere svolto da un solo rappresentante dell'impresa capogruppo (legale rappresentante o delegato munito di idonea procura).

Non saranno consentiti sopralluoghi secondo modalità non conformi a quanto sopra indicato.

I concorrenti che hanno già svolto il sopralluogo in occasione della procedura negoziata, indetta sulla base della decisione di contrarre 20/6/2025 e andata deserta, non sono tenuti a effettuare un nuovo sopralluogo e hanno facoltà di inserire nella Busta A "Documentazione Amministrativa" l'attestazione relativa al sopralluogo già svolto.

Art. 8. Garanzia per la partecipazione alla procedura

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente dovrà presentare e inserire nella "Busta A - Documentazione amministrativa" una garanzia per la partecipazione alla procedura, pari ad € 10.000 (euro diecimila), con le modalità e per le finalità di cui all'articolo 106 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Art. 9. Indicazioni per i soggetti costituiti in forma associata

I soggetti costituiti in forma associata dovranno ottemperare alle disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del Codice.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

In caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati o consorziati.

Le dichiarazioni sostitutive, la garanzia di cui all'art. 8 e l'offerta economica sono sottoscritte:

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituito, dalla mandataria;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituito, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento.

Quanto al sopralluogo, vale quanto prescritto al precedente art. 7.

Art. 10. Chiarimenti.
Eventuali chiarimenti sulla procedura potranno essere chiesti al RUP improrogabilmente entro il **10/09/2025** S.P.Im. S.p.a. si impegna a rispondere ai quesiti pervenuti entro il **16/09/2025**.

Art. 11. Modalità e termine di presentazione delle offerte
L'offerta, **a pena di esclusione**, deve essere presentata a S.P.Im. S.p.a. - a mezzo raccomandata del servizio postale oppure mediante agenzia di recapito autorizzata oppure a mano - all'indirizzo Via di Francia 1, alla c.a. della RUP dott.ssa Elisabetta Calvi, tramite plico idoneamente sigillato (l'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti),

entro il termine perentorio delle ore 17.00 del giorno 18 settembre 2025.

Il plico, contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare, a pena di esclusione, la dicitura: "PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI UBICATI PRESSO LA STRUTTURA DENOMINATA "IL MATITONE" – NON APRIRE" e recare esternamente i seguenti dati del concorrente:
- denominazione o ragione sociale;
- indirizzo;
- n. di telefono;
- indirizzo di posta elettronica e PEC al quale inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Non saranno ammesse alla procedura plichi di offerta pervenuti oltre il termine massimo sopra indicato o con modalità diverse da quelle prescritte nel presente Avviso, anche se risulteranno inviate entro il termine stesso. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. S.P.Im. S.p.a. non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti; quindi, non verranno aperti e verranno riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.
Sarà ammessa l'integrale sostituzione del plico già trasmesso, purché tale sostituzione intervenga entro il predetto termine perentorio.
L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, in conformità alla normativa eurounitaria e nazionale vigente, e sarà vincolante per l'offerente per il termine di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.
La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

Art. 12. Contenuto del plico di offerta.

Il plico di offerta - a pena di esclusione - dovrà contenere al proprio interno le sottoindicate due buste, anch'esse idoneamente sigillate, recanti l'intestazione del mittente e le seguenti diciture:

"Busta A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

"Busta B - OFFERTA ECONOMICA"

La mancanza di una o più delle suddette due buste determinerà l'esclusione dalla gara.

Del pari determinerà l'esclusione dalla gara l'inserimento di qualsivoglia riferimento economico all'interno della busta A.

Art. 13. Contenuto della "Busta A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La "Busta A - Documentazione Amministrativa" dovrà contenere i documenti e le dichiarazioni di seguito indicate:

a) visura camerale dell'operatore economico;

b) copia del documento di riconoscimento in corso di validità del/i soggetto/i sottoscrittore/i avente/i poteri di firma;

c) il certificato e/o la dichiarazione di cui al precedente art. 6 punto 4;

d) la referenza bancaria di cui al precedente art. 6 punto 5.

e) il capitolato tecnico (ALLEGATO 1 e relativi n. 3 allegati), siglato in ogni pagina dal sottoscrittore dell'offerta economica, anche quanto agli allegati;

f) lo schema di contratto (ALLEGATO 2), siglato in ogni pagina dal sottoscrittore dell'offerta economica;

g) le dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 6, redatte preferibilmente mediante l'utilizzo del modello **ALLEGATO 3**;

h) l'attestazione di avvenuto sopralluogo sottoscritto dal RUP o suo delegato (sulla base del modello di cui all'**ALLEGATO 4**);

i) la garanzia di cui all'art. 8;

l) (Per i raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari già costituiti):

- copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per scrittura privata autenticata.
- dichiarazione in cui si indica, ai sensi dell'art. 68 comma 2 del Codice, le parti dell'attività di ristorazione che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti, con l'impegno di questi a realizzarle.

(Per i raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari non ancora costituiti) dichiarazione attestante:

- l'operatore economico al quale, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza, qualificato come mandatario;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari ai sensi dell'art. 68 comma 1 del Codice, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza all'operatore economico qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- dichiarazione in cui si indica, ai sensi dell'art. 68 co 2 del Codice, le parti dell'attività di ristorazione che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti, con l'impegno di questi a realizzarle.

Art. 14. Contenuto della "Busta B - OFFERTA ECONOMICA"

A pena di esclusione, la "Busta B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica del Concorrente, redatta in conformità a quanto indicato al precedente articolo 4, preferibilmente secondo il Modello di Offerta Economica, **ALLEGATO 5** al presente Avviso.

S.P.Im. S.p.a. non è tenuta a corrispondere compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

L'offerta economica dovrà essere corredata dalla sottoscrizione a cura di soggetto giuridicamente abilitato a impegnare il concorrente (legale rappresentante o procuratore generale o speciale) ed essere accompagnata, a pena di esclusione, da fotocopia di un documento d'identità del soggetto sottoscrittore, in corso di validità. In caso di sottoscrizione da parte di soggetto diverso dal legale rappresentante, dovrà essere prodotta anche copia autentica d'idonea documentazione inerente ai poteri a esso attribuiti da parte del delegante, nonché dei documenti d'identità in corso di validità di delegante e delegato.

Non saranno ammesse offerte economiche redatte secondo modalità non conformi a quanto sopra indicato.

Costituisce irregolarità non sanabile, che comporterà l'immediata esclusione del concorrente, la mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte del legale rappresentante/procuratore generale o speciale dell'operatore economico concorrente (o da parte di uno dei componenti del raggruppamento costituendo).

Art. 15. Svolgimento della procedura.

Le operazioni di gara si svolgeranno presso gli uffici di S.P.Im. S.p.a. in Genova, Via di Francia 1.

Alle sedute pubbliche potrà intervenire il legale rappresentante del concorrente, ovvero persona incaricata opportunamente delegata, munita d'idoneo documento di riconoscimento in corso di validità, di delega scritta e di fotocopia del documento di riconoscimento del delegante, in corso di validità, nonché di copia d'idonea documentazione da cui evincere i poteri attribuiti a quest'ultimo.

Per ciascun concorrente potrà presenziare fisicamente un solo referente.

Sarà possibile anche la partecipazione a distanza tramite strumenti telematici previa esibizione del documento di riconoscimento in corso di validità del partecipante ed eventuale delega.

Per ragioni organizzative, coloro che intendano partecipare alla seduta in presenza sono tenuti a darne comunicazione a S.P.Im. almeno 2 giorni prima della data della seduta stessa.

Le operazioni di gara saranno svolte dal RUP, con l'eventuale assistenza di un Segretario e/o di propri consulenti. Delle predette operazioni verrà redatto regolare verbale.

La data della prima seduta pubblica di gara è fissata per il **19 settembre 2025 ore 09:30**.

Eventuali variazioni verranno tempestivamente comunicate sul sito internet aziendale di S.P.Im. S.p.a.

Il RUP provvederà all'apertura delle sole offerte pervenute in tempo utile.

In particolare, si procederà nel modo seguente:

- **verifica della ricezione delle "Offerte" tempestivamente presentate**;

 apertura della "Busta A - Documentazione amministrativa" di ciascun concorrente ammesso;
 verifica della presenza delle dichiarazioni sostitutive e dei documenti contenuti nella Busta A;
 analisi della documentazione presente nella suddetta Busta A (ed eventuale attivazione del c.d. soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del d.lgs. n. 36/2023);
 formulazione dell'elenco degli operatori economici ammessi all'apertura dell'offerta economica; degli eventuali provvedimenti di esclusione adottati nel corso della procedura verrà data comunicazione, a cura di S.P.Im. S.p.a., nelle forme di legge;
 apertura della "Busta B - Offerta economica" di ciascun concorrente ammesso, con lettura della percentuale del "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato" offerta da ciascun concorrente ammesso e **individuazione della migliore offerta in base al criterio di cui all'art. 5 del presente avviso**; 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;
 formulazione della graduatoria finale e della proposta di aggiudicazione del contratto all'operatore economico risultato miglior offerente;
 verifica del possesso dei requisiti in capo al miglior offerente, aggiudicazione e stipulazione del contratto. L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di locazione in forma di scrittura privata con oneri, anche di registrazione, suddivisi in parti uguali. L'eventuale imposta di bollo graverà integralmente sul conduttore.

Nel caso in cui la verifica dei requisiti fornisse esito negativo, l'aggiudicazione non verrà disposta nei confronti dell'aggiudicatario, il quale non potrà avere nulla a che pretendere, sia in termini di risarcimento del danno che in termini di rimborso spese conseguenti al mancato affidamento. S.P.Im. S.p.a. provvederà, conseguentemente, al trattenimento della garanzia di cui all'art. 8 nonché alla relativa segnalazione alle competenti Autorità, fatto salvo il risarcimento del maggior danno. S.P.Im. potrà disporre lo scorrimento della graduatoria, con facoltà di aggiudicare il contratto al concorrente immediatamente successivo.

Art. 16. Facoltà di annullamento della procedura. Aggiudicazione del contratto di locazione.
È facoltà insindacabile di S.P.Im. S.p.a. sospendere, revocare e/o annullare in ogni momento la presente procedura, senza che ciò costituisca titolo per eventuali richieste di risarcimento del danno da parte dei concorrenti. In tal caso, nessun compenso o rimborso sarà riconosciuto per la presentazione della documentazione accompagnatoria dell'offerta e la documentazione presentata non verrà restituita.
È altresì facoltà insindacabile di S.P.Im. S.p.a. procedere all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente, nonché quello di non procedervi affatto, qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.
L'aggiudicazione verrà disposta dal legale rappresentante di S.P.Im. S.p.a. e dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione all'aggiudicatario e agli altri concorrenti.

Art. 17. Principali obblighi a carico del conduttore.
Oltre al pagamento del canone di locazione di cui al precedente articolo 4, saranno a carico del conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti spese:

- spese per le utenze acqua gas energia elettrica e telefoniche;
- spese per la pulizia giornaliera dei locali a fine utilizzo e, in caso di necessità, spese per la pulizia straordinaria dei locali;
- spese relative alle parti comuni del Complesso Immobiliare e di pertinenza di quest'ultimo (a titolo esemplificativo: pulizie ed illuminazione, manutenzioni ordinarie, amministrazione, assicurazione RCT per le parti comuni, ecc.);
- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ove previsto dei locali affidati in locazione e dei relativi impianti;
- spese di derattizzazione e sanificazione;
- tasse a carico del conduttore (TARI, eventuali concessioni suolo, insegne pubblicitarie etc…), nonché ogni altro onere fiscale afferente e consequenziale.

Il conduttore sarà obbligato, tra l'altro, a:
1) esercitare nei locali condotti in locazione attività di ristorazione collettiva, nel rispetto delle prescrizioni contenute negli allegati al presente Avviso, con conseguente tassativo divieto di svolgervi attività di tipo diverso;
2) assicurare la regolarità, continuità e qualità dell'attività di somministrazione pasti;
3) manlevare e tenere indenne S.P.Im. S.p.a. da ogni responsabilità per danni a persone o cose che avessero a determinarsi in dipendenza dell'utilizzo dei locali locati;
4) risarcire a S.P.Im. S.p.a. qualunque danno a beni mobili, immobili, impianti ed attrezzature che si dovessero verificare in dipendenza dell'utilizzazione da parte del conduttore;
5) individuare una persona con il compito di verificare il regolare utilizzo dei locali e a comunicarne il nominativo a S.P.Im.;
6) garantire la pulizia dei locali.

Il conduttore assume l'obbligo di ottemperare agli oneri di qualunque natura gravanti sul bene, compresi gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione/certificazione richiesta dalla normativa vigente e indispensabile per lo svolgimento dell'attività esercitata nell'area, ivi compresa la certificazione di prevenzione incendi e l'abbattimento delle barriere architettoniche.
Il conduttore deve mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza. Egli deve provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione ordinaria di tali beni.
Il conduttore si assume la responsabilità relativa alla custodia delle proprie macchine, attrezzature e arredi manlevando S.P.Im. S.p.a. da responsabilità derivanti da eventuali danni o furti.
Per tutta la durata contrattuale, a pena di risoluzione di diritto del contratto per fatto imputabile al conduttore, sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare neppure parzialmente il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto, come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo/i. In deroga a tale divieto, S.P.Im. S.p.a. si riserva la facoltà di autorizzare la sublocazione anche parziale dell'immobile limitatamente agli spazi eventualmente da adibire ad area bar, purché il Locatario comunichi previamente a mezzo PEC al Locatore l'identità del sub conduttore, la durata del contratto e la precisa individuazione dei locali

sublocati. Resta inteso che la quota variabile del canone di locazione verrà calcolata anche sui ricavi derivanti dall'attività svolta dal sub conduttore nei locali oggetto della procedura.

Ai fini della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare la garanzia definitiva di cui all'articolo 14 del capitolato tecnico.
Quanto alle modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni, installazioni, arredi, allestimenti e qualunque altro elemento impiantistico e di arredo collegato e/o inserito nella struttura muraria dei locali, come tale non scindibile da essa, realizzati dal conduttore, S.P.Im. S.p.a. avrà facoltà di ritenerle al termine della locazione, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, a cui il conduttore rinuncia espressamente sin d'ora. Ove S.P.Im. non intenda ritenerle, il conduttore avrà l'obbligo – a semplice richiesta di S.P.Im., anche nel corso della locazione – dell'immediata rimessione in pristino a proprie spese.
Gli arredi e le attrezzature mobili rimovibili, invece, resteranno di proprietà del conduttore.

Art. 18. Definizione delle controversie.
Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Genova, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

Art. 19. Informativa sulla privacy.
I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento Europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente Avviso.

Genova, 28/08/2025

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Elisabetta Calvi

(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

Firmato digitalmente da
ELISABETTA CALVI

CN = ELISABETTA CALVI
C = IT