



AVVISO PUBBLICO

**PER LA SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI ACI, SITO IN VERONA,
VIA DELLA VALVERDE, N. 34, PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO
(SOPPALCO)**

1) AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE:

AUTOMOBILE CLUB VERONA (C.F. 00225010230) con sede in Verona (37122), via della Valverde, 34 (pec: automobileclubverona@pec.it; mail segreteria@aciverona.it); tel. 045/8538783, fax 045/4854840.

2) PROCEDURA D'ASTA:

PROCEDURA APERTA, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

3) OGGETTO D'ASTA:

L'avviso riguarda l'individuazione del contraente di un contratto di sublocazione ad uso abitativo avente ad oggetto un'unità immobiliare con attuale destinazione direzionale, sita in Verona, via della Valverde n. 34, piano T-1-2, sospensivamente condizionato all'ottenimento del cambio di destinazione d'uso del bene da direzionale in residenziale.

Il Contratto pubblico attivo di sublocazione avrà la durata di anni 10 (dieci) + 4 (quattro), ai sensi dell'art. 2, co. 1, l. n. 431 del 1998, con preventiva rinuncia del sublocatore alla facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, e sarà aggiudicato al miglior offerente in termini di canone da corrispondersi.

DATI DELL'IMMOBILE:

Porzione di superficie catastale pari a mq. 1031, come meglio indicata nella Planimetria (All. 6), che formerà oggetto di frazionamento rispetto all'originaria unità immobiliare catastalmente censita al Foglio n. 166 mappale n. 642 sub. n. 170.

3-bis) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E LAVORI AD OPERA DELL'AGGIUDICATARIO:

Le condizioni attuali dell'immobile sono quelle risultanti dalla documentazione fotografica allegata al presente avviso (All. 5) e comunque dovranno essere verificate dai concorrenti con sopralluogo, come previsto al successivo paragrafo 9.

A seguito del cambio di destinazione d'uso, che sarà ottenuto a cura e spese della proprietà, sarà consentito al subconduttore di realizzare le opere di ristrutturazione e adeguamento interno dell'immobile, che reputasse necessarie per adeguarlo alle proprie esigenze, a condizione che esse siano precedute dall'espletamento del regolare *iter* autorizzativo. Tutti gli oneri economici relativi agli interventi che dovessero eseguirsi, ivi compresi – a titolo esemplificativo e non esaustivo - gli eventuali oneri di urbanizzazione, i costi per eventuali monetizzazioni, le imposte, le tasse, le spese di progettazione, le pratiche di adeguamento catastale, gli oneri di direzione lavori, messa in sicurezza, collaudo e quant'altro, comunque non menzionato, faranno carico al subconduttore. Le migliorie ed addizioni all'immobile

eseguite dal subconduttore rimarranno al sublocatore senza diritto a indennità o rivalsa, anche in caso di rilascio dell'immobile dovuto a qualsiasi motivo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione della durata iniziale del contratto e della base d'asta del canone di sublocazione.

3-bis) CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL CONTRATTO

L'efficacia del contratto di sublocazione (All. 4) è sospensivamente condizionata all'ottenimento del cambio di destinazione d'uso dell'immobile da direzionale a residenziale e della connessa agibilità.

Laddove per ragioni indipendenti dalla volontà di ACI non fosse possibile procedere al mutamento di destinazione d'uso nel termine massimo di sei mesi dalla stipula del contratto di sublocazione (termine prorogabile mediante accordo scritto delle parti), il contratto stesso si intenderà risolto di diritto, previa semplice comunicazione di una delle parti. In tal caso nessun canone sarà dovuto dal subconduttore, ferme restando le spese sopportate che resteranno a carico di ciascuna delle parti che le ha sostenute, con rinuncia ad ogni reciproco indennizzo, risarcimento danni o pretesa di sorta.

4) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

La procedura verrà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Le offerte dovranno essere, a pena di esclusione, in aumento rispetto al canone a base d'asta, pari ad € 120.000,00 oltre IVA annui.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

La gara verrà aggiudicata anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente a insindacabile giudizio di Automobile Club Verona.

In caso di offerte uguali si procederà in seduta pubblica al rilancio delle offerte ed in caso di nuova parità a sorteggio.

In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione l'importo maggiore e, quindi, più vantaggioso per l'Amministrazione.

5) IMPORTO A BASE D'ASTA:

L'importo posto a base d'asta è il **canone dovuto per il periodo di sublocazione complessivamente considerato di anni 14 (quattordici)** pari ad **€ 1.680.000,00 + IVA** (unmilionesecentoottantamila/00+IVA).

L'importo offerto dovrà essere corrisposto, su base annua, in n. 12 (dodici) ratei mensili anticipati di pari importo entro il giorno 5 di ogni mese.

Viene convenuto un periodo di *free rent* iniziale di 8 (otto) mesi. L'obbligazione del pagamento del canone da parte dell'aggiudicatario diverrà, quindi, effettiva a partire dal nono mese di rapporto.

6) CAUZIONE PROVVISORIA:

A garanzia della serietà dell'offerta, ciascun concorrente deve prestare una cauzione pari ad € 12.000,00 (dodicimila/00), da presentare in sede di gara.

La garanzia coprirà la mancata sottoscrizione del contratto di sublocazione per colpa o volontà dell'aggiudicatario.

7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Possono partecipare alla presente procedura persone fisiche e giuridiche in forma individuale o anche congiunta.

I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara sono quelli prescritti dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (in particolare dall'art. 68) e dal d.lgs.12 aprile 2006 n. 163 (art. 38).

Ai fini dell'ammissione alla gara il concorrente dovrà dichiarare, tramite compilazione e sottoscrizione del modello Allegato 1 (Dichiarazione di possesso dei requisiti per persone fisiche All. 1.A o Dichiarazione di possesso dei requisiti per persone giuridiche All. 1.B) al presente avviso, di possedere tutti i requisiti prescritti.

Il modello di "Dichiarazione di possesso dei requisiti" dovrà essere inserito, a pena di esclusione, nella busta contenente la "Documentazione amministrativa" secondo le modalità meglio specificate nel successivo paragrafo 8.

Nel caso di concorrente persona giuridica il modello di "Dichiarazione di possesso dei requisiti" potrà essere sottoscritto anche da un procuratore del legale rappresentante della persona giuridica stessa ed in tal caso la relativa procura deve essere allegata alla dichiarazione, a pena di esclusione dell'offerta.

8) CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso ed idoneamente sigillato, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione amministrativa, che dovrà pervenire a mano o per posta all'AUTOMOBILE CLUB VERONA, Ufficio Segreteria, in Verona (37122), via della Valverde, 34, **entro le ore 12.00 del giorno 10 settembre 2019, pena l'esclusione dalla gara.**

Il **plico chiuso** ed idoneamente sigillato dovrà riportare la dicitura "**OFFERTA PER LA SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI ACI, SITO IN VERONA, VIA DELLA VALVERDE N. 34, PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO (SOPPALCO)**".

Tale plico dovrà contenere al suo interno due buste anch'esse chiuse ed idoneamente sigillate:

-la **prima busta**, con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" scritta all'esterno della busta stessa, dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) **Originale del documento comprovante la prestazione della cauzione provvisoria** dell'importo richiesto di € 12.000,00 (dodicimila/00), che potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

a) Bonifico Bancario a favore di AUTOMOBILE CLUB VERONA presso BANCA POPOLARE DI SONDRIO sede di VERONA, conto corrente n. 2915X46, codice IBAN IT84C0569611700000002915X46, infruttifero di interessi;

b) assegno circolare intestato a AUTOMOBILE CLUB VERONA.

2) **dichiarazione sostitutiva resa dal concorrente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000**, in bollo redatta conformemente all'All. 1.A, nel caso di concorrente persona fisica, o conformemente all'All. 1.B, nel caso di concorrente persona giuridica, corredata – in ogni caso – da una fotocopia del documento d'identità in corso di validità del dichiarante. Nel caso di concorrente plurisoggettivo l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante \ persona fisica di ciascun soggetto.

3) **dichiarazione di avvenuto sopralluogo**

-la **seconda busta**, con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**” scritta all'esterno della busta stessa, dovrà contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica in carta libera conformemente all'All. 2 sottoscritta dal concorrente persona fisica / dal Legale Rappresentante del concorrente persona giuridica. L'offerta economica consiste nell'indicazione del canone di sublocazione complessivo, che dovrà essere in aumento rispetto quello posto a base di gara, pena l'esclusione. Nel caso di concorrente plurisoggettivo l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante \ persona fisica di ciascun soggetto.

9) INFORMAZIONI, VISITE E DOCUMENTAZIONE:

Per informazioni e per il sopralluogo, gli interessati dovranno rivolgersi alla Segreteria di Automobile Club Verona (mail segreteria@aciverona.it tel. 045/8538783, fax 045/4854840).

Il sopralluogo è obbligatorio per ogni concorrente che intenda partecipare alla gara e che sarà tenuto a dichiarare – a pena di esclusione – di aver effettuato il sopralluogo e di aver preso piena coscienza dello stato dei luoghi (secondo il modello di Dichiarazione sub All. 3).

La documentazione relativa alla presente gara costituita dagli allegati modelli di dichiarazioni sostitutive di possesso dei requisiti (All. 1.A e 1.B), modello di offerta economica (All. 2) e modello di dichiarazione di eseguito sopralluogo (All. 3), schema di contratto di sublocazione (All. 4), documentazione fotografica (All. 5) e planimetria (All. 6) risultano, altresì, a disposizione del concorrente presso la Segreteria di Automobile Club Verona in Verona (37122), via della Valverde, 34, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico (tel. 045/8538783) e scaricabile dal sito istituzionale dell'Ente www.verona.aci.it.

10) RICEZIONE DELLE OFFERTE:

Scaduto il termine innanzi indicato non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente presentata in termine.

SI AVVERTE CHE SI FARA' LUOGO ALL'ESCLUSIONE DALLA GARA DI TUTTI QUEI CONCORRENTI CHE NON ABBIANO FATTO PERVENIRE IL PLICO, DI CUI AL PARAGRAFO 8 DEL PRESENTE AVVISO, NEL LUOGO E NEL TERMINE IVI INDICATI OVVERO PER I QUALI MANCHI O RISULTI INCOMPLETA O IRREGOLARE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

11) LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE:

Tutti i documenti presentati dai concorrenti devono essere redatti in lingua italiana o corredata da traduzione giurata, a pena di esclusione.

12) MODALITA' DI APERTURA DELLE OFFERTE:

La Commissione di gara procederà all'apertura delle offerte presso la sede di Automobile Club Verona (in Verona, via della Valverde n. 34, sala Consiglio) il giorno **12 settembre 2019**, alle ore 18:30, in seduta pubblica.

La Commissione di gara procederà alla verifica della correttezza della documentazione di cui alla prima busta "Documentazione Amministrativa" per ogni concorrente, quindi procederà alla verifica dell'offerta economica contenuta nella seconda busta per ogni concorrente ed all'esito procederà alla successiva aggiudicazione.

L'aggiudicazione in sede di gara non tiene luogo della stipula del contratto.

Automobile Club Verona si riserva anche di non procedere all'aggiudicazione definitiva a suo insindacabile giudizio ed in tal caso nessuna pretesa potrà essere avanzata dai concorrenti.

L'esito della gara è impegnativo per l'aggiudicatario mentre diverrà impegnativo per Automobile Club Verona solo dopo la formale sottoscrizione del contratto.

Ai concorrenti non sarà restituita la documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

13) ALTRE INFORMAZIONI:

L'immobile oggetto della presente procedura si trova in Verona alla via della Valverde, n. 34, piano T-1-2. L'immobile ha destinazione direzionale ma è previsto il cambio di destinazione d'uso a residenziale, a cura e spese della parte proprietaria. Le spese di condominio e riscaldamento centralizzato per l'immobile oggetto di procedura sono pari a ca. € 12.000,00 + IVA annui) e saranno, come le utenze, a carico del subconduttore.

Gli offerenti restano vincolati alla propria offerta per un periodo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data ultima di presentazione delle offerte.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione provvisoria prestata sarà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario o di revoca dell'aggiudicazione, Automobile Club Verona si riserva la facoltà di procedere con l'incameramento della cauzione provvisoria e il contratto potrà essere concluso con il concorrente che abbia presentato la miglior offerta fra quelle rimaste in gara.

Entro quindici (15) giorni dalla decorrenza del contratto (ovverosia dal verificarsi della condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo 3) l'aggiudicatario dovrà versare una cauzione a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di sublocazione pari ad € 90.000,00 (novantamila/00). Detta cauzione dovrà essere prestata mediante una delle seguenti modalità:

- Bonifico Bancario a favore di AUTOMOBILE CLUB VERONA presso BANCA POPOLARE DI SONDRIO sede di VERONA, conto corrente n. 2915X46, codice IBAN IT84C056961170000002915X46, infruttifero di interessi;
- Assegno circolare intestato a AUTOMOBILE CLUB VERONA;
- Fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto di credito o compagnia di assicurazione gradito ad AUTOMOBILE CLUB VERONA. Tale fideiussione dovrà prevedere espressamente a pena di esclusione:

- durata di 14 anni dalla data di efficacia del contratto di sublocazione;
- che l'Ente fideiussore si obbliga incondizionatamente e senza riserva alcuna ad effettuare su semplice richiesta di AUTOMOBILE CLUB VERONA entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta il versamento della somma dovuta, con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e della decadenza di cui all'art. 1957 c.c.

I termini, le modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di sublocazione sono indicati nel relativo schema di contratto allegato al presente avviso (All. 4).

Tutte le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli ecc. saranno poste a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

Il sublocatore si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi in corso di esecuzione del contratto.

Ai sensi del G.D.P.R. 679 del 2016 e del D. lgs. 196/2003 (T.U. della Privacy) si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati da Automobile Club Verona esclusivamente per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto. Il titolare del trattamento dei dati è Automobile Club Verona.

Il responsabile del procedimento è il Direttore di Automobile Club Verona dott. Riccardo Cuomo.

Verona, li 31 luglio 2019

F.to IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. RICCARDO CUOMO

ALLEGATI:

- 1.A) Modello Dichiarazione possesso requisiti – Persone Fisiche;
- 1.B) Modello Dichiarazione possesso requisiti – Persone giuridiche;
- 2) Modello Offerta Economica;
- 3) Modello Dichiarazione di eseguito sopralluogo;
- 4) Schema del contratto di sublocazione;
- 5) Documentazione fotografica relativa all'immobile;
- 6) Planimetria.