



Azienda Mobilità e Trasporti Bari S.p.A.

Viale L. Jacobini, Z.I. - 70132 BARI

Capitale Sociale € 4.199.634,00 i.v.

CCIAA Bari REA n°456102

Registro Imprese di Bari e P.IVA n°06010490727

VAT: IT 06010490727

Società con unico azionista soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Bari



AMTAB SPA

Ripartizione Contratti, Gare e Acquisti

Prot. N. 15099 del 02/10/2018
SEGR2

AVVISO DI ASTA

PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN LOCALE DA ADIBIRE AD USO BAR E PICCOLA RISTORAZIONE

L’AMTAB S.p.A., nell’ambito del contratto di concessione stipulato con il Comune di Bari per la gestione del parcheggio pluripiano “Polipark”, sito in Bari alla Via Solarino n.5, intende concedere in locazione, previo esperimento di procedura concorsuale mediante asta pubblica, alcuni locali siti al piano terra dell’immobile in questione, prospicienti l’area del Policlinico di Bari, utili per il servizio di bar e piccola ristorazione, alle condizioni di seguito riportate.

Descrizione ed uso dell’immobile

I locali, destinati all’uso di cui sopra, sono costituiti da un’area di circa 200 mq e due locali di servizio attigui da 30 e 17 mq, nonché da servizi igienici per il personale del gestore e per gli utenti, come da planimetria allegata per complessivi 267,80 mq.

L’immobile, come sopra sostituito, sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell’aggiudicatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni edilizie, amministrative, sanitarie e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso attuale, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte di AMTAB S.p.A. o di altri Enti Pubblici. A tal fine l’aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di intervento tecnico, igienico sanitario che si rendono necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell’aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte di questa Azienda.

Il conduttore risponde per gli eventuali danni derivanti da un uso improprio dell’immobile.

Il conduttore si impegna a mantenere l’immobile con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, fatto salvo il normale deterioramento d’uso.

Le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per AMTAB S.p.A. Alla fine del rapporto, AMTAB S.p.A., che loca, si riserva la facoltà di acquisirle senza oneri o di disporre la messa in ripristino a spese del conduttore.

Durata della Locazione

La locazione dell’immobile avverrà mediante stipula di contratto una volta espletato il procedimento di gara ed effettuate le verifiche di legge.

La durata della locazione è di anni **SEI** a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione, soggetto ai disposti della legge n. 392 del 27/07/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi stabiliti dall'art. 29 della legge 392/1978, e con le modalità ed i termini ivi previsti.

Alla data di scadenza il conduttore dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell'immobile, come da verbale di consistenza, libero da persone e cose.

Canone a base d'asta

Il canone a base d'asta è di € 5.000,00 mensili, corrispondenti ad € 60.000,00 su base annua, e ad € 360.000,00 per l'intero periodo di locazione di 6 anni.

Verranno ammesse solo offerte in rialzo.

Canone di locazione. Modalità di pagamento

L'importo di aggiudicazione costituisce la base mensile per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice NIC ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Criterio di affidamento del contratto

La locazione verrà affidata mediante il sistema dell'asta pubblica ad offerte segrete con aggiudicazione secondo il criterio della migliore offerta economica in aumento con le modalità di cui all'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827. In presenza della stessa offerta da parte di due o più concorrenti si farà ricorso alle procedure di cui all'art. 77 del R.D. 827/1924.

L'immobile verrà locato alle condizioni tutte previste nell'allegata bozza di contratto, e nel presente Avviso.

Requisiti per l'ammissione all'asta

Può partecipare qualunque persona fisica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. Essere cittadino italiano o di altro Stato membro della U.E..
2. Essere in possesso dei diritti civili e politici.
3. Non avere in corso cause di esclusione indicate all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii..
4. Non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.
5. L'insussistenza nei propri confronti di provvedimenti giudiziari interdittivi disposti ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai numeri 3 e 5 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori e soci) individuati dall'art. 85 del D.Lgs 159/2011, ovvero: tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo; i soci accomandatari, se si

tratta di società in accomandita semplice; i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, i membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

Documentazione richiesta e modalità di presentazione delle offerte

Il plico contenente l'offerta, **a pena di esclusione**, deve essere sigillato e trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere o mediante consegna a mano tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 presso l'ufficio protocollo di AMTAB- Viale L. Jacobini - Z.I. 70132 – Bari.

Il plico deve pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 31 ottobre 2018, esclusivamente all'indirizzo innanzi indicato.**

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Il plico deve recare, all'esterno, le informazioni relative al soggetto concorrente [*denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo PEC per le comunicazioni*] e riportare la dicitura: **Asta pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile ad uso bar sito nel parcheggio pluripiano "Polipark. Scadenza offerte: ore 13:00 del giorno 31 ottobre 2018. Non aprire.**

Nel caso di concorrenti associati, già costituiti o da costituirsi, vanno riportati sul plico le informazioni di tutti i singoli partecipanti.

Il plico contiene al suo interno due buste chiuse e sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto dell'appalto e la dicitura, rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa"

"B - Offerta economica"

La mancata sigillatura delle buste "A" e "B" inserite nel plico, nonché la non integrità delle medesime tale da compromettere la segretezza, sono **cause di esclusione** dalla gara.

La busta "A" – Documentazione amministrativa – deve contenere:

1. Istanza di partecipazione, secondo il modello allegato, debitamente sottoscritta dal richiedente, contenente le generalità complete del richiedente stesso, il codice fiscale, e l'indicazione della propria residenza.

2. Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 445/2000, debitamente sottoscritta dal dichiarante, attestante il possesso dei requisiti indicati al paragrafo “**Requisiti per l’ammissione alla gara**”.
3. Dichiarazione esplicita, debitamente sottoscritta dal dichiarante, attestante di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell’immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente avviso e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.
4. Bozza di contratto di locazione controfirmata su ogni foglio per integrale accettazione da parte del dichiarante.
5. Attestazione di avvenuta costituzione della cauzione provvisoria di **€ 7.200,00**, corrispondente al 2% dell’importo a base d’asta per la durata della locazione (6 anni), da costituirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa oppure mediante deposito in contanti, con bonifico, in assegni circolari, con versamento presso IBAN IT79T0100504000000000000706.
In caso di prestazione di garanzia fideiussoria, questa dovrà prevedere espressamente:
 - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore.
 - b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all’art. 1957 del codice civile.
 - c. la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
6. Fotocopia del documento di identità del dichiarante nonché in caso di società e associazioni del rappresentante legale e di tutti coloro che hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni.

La BUSTA B – Offerta economica deve contenere:

- Offerta economica sottoscritta, contenente l’indicazione, in cifra e lettere, del canone complessivo che il concorrente si impegna a versare **annualmente** ad AMTAB S.p.A. **L’offerta non potrà essere inferiore al canone annuale posto a base d’asta (Euro 60.000,00).**

La busta B, **pena esclusione**, non dovrà contenere altro documento che l’offerta economica.

In caso di discordanza tra prezzo indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida quella più favorevole all’AMTAB S.p.A.

La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile.

L’offerta è impegnativa per l’offerente e lo sarà per AMTAB S.p.A. solo dopo la stipulazione del contratto.

AMTAB si riserva, comunque, di non aggiudicare la gara qualora venisse meno l’interesse pubblico oppure nessuna delle offerte pervenute fosse ritenuta idonea a suo insindacabile giudizio.

Aggiudicazione dell’asta

L’apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica a partire dalle ore 16:30 del giorno 31 ottobre 2018.

In tale seduta si procederà alla lettura delle offerte pervenute ed i concorrenti presenti, rappresentati esclusivamente dai propri legali rappresentanti o da procuratori speciali, potranno effettuare offerte migliorative, in rialzo sull'offerta più alta, di almeno 100,00 euro.

Quando non vi saranno più rilanci, il presidente del seggio dichiarerà chiusa l'asta e aggiudicherà la gara all'ultima offerta presentata.

Non si procederà all'asta qualora sia pervenuta una sola offerta ammissibile, nel qual caso si dichiarerà la stessa aggiudicataria.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso gli Uffici dell'AMTAB per la stipula del contratto di locazione che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

La mancata stipula del contratto legittimerà AMTAB ad incamerare la cauzione provvisoria.

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione verranno ripartite secondo le norme vigenti in materia di locazione immobiliare.

Modalità di gestione

Il conduttore dovrà gestire l'immobile con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente dovendo restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato, salvo la normale usura conseguente all'utilizzo, essendo consapevole che l'ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata.

Copertura assicurativa

Il conduttore risponderà direttamente o indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi, all'AMTAB S.p.A. e a cose durante l'espletamento dell'attività ed in conseguenza della medesima derivante dal comportamento proprio o del proprio personale, anche nel caso di danni provocati da negligenza o da una scorretta custodia.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività od a cause ad essa connesse, derivasse ad AMTAB od a terzi, persone o cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del conduttore.

Il conduttore sarà tenuto, prima di sottoscrivere il contratto a pena di decadenza dall'affidamento, a stipulare un'assicurazione con massimale non inferiore a euro 1.500.000,00 a copertura di qualsiasi rischio derivante dall'espletamento dell'attività per danni causati a terzi, nonché per i danni derivanti ad AMTAB in conseguenza a quanto sopra.

Ogni anno dovrà consegnare ad AMTAB S.p.A. copia delle relative quietanze di pagamento.

L'esistenza di tali polizze non libera il conduttore dalle proprie responsabilità avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

A garanzia del completo e regolare assolvimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto, il conduttore dovrà presentare, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza fidejussoria bancaria con validità dell'intera durata del contratto, del valore pari al canone di una

annualità dell'importo complessivo del contratto, oppure, in alternativa, dovrà provvedere al versamento su conto dedicato dell'AMTAB S.p.A. di una somma pari al canone annuo offerto.

La polizza fideiussoria bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del C.C. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente locatore.

Le garanzie verranno svincolate alla scadenza naturale o anticipata qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

Risoluzione del contratto

Il contratto si considera immediatamente risolto nel caso in cui il conduttore non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l'idoneità soggettiva o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in locazione.

In particolare, saranno causa di risoluzione immediata:

- Mancato svolgimento dell'attività per almeno dieci mesi all'anno.
- Mancato pagamento del canone di locazione per oltre un trimestre.
- L'esecuzione di opere non autorizzate o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato.
- Mancato inizio dell'attività entro trenta giorni dalla comunicazione dell'affidamento della locazione, salvo comprovate ed oggettive motivazioni per cause non imputabili al conduttore.
- La destinazione, anche temporanea e parziale, dei locali ad usi diversi da quelli per cui sono destinate.
- Il trasferimento e/o la locazione a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività.
- Accertata irregolarità a danno degli interessi dell'AMTAB.
- Mancata esibizione delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative e della polizza bancaria a garanzia degli obblighi contrattuali nonché il recesso dell'istituto bancario della fidejussione.

AMTAB provvederà a mettere in mora il gestore e salvo, comunque, il diritto al risarcimento dei danni.

La locazione deve comunque considerarsi immediatamente risolta senza che il conduttore possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione di spese sostenute, in caso di:

- Mancato rilascio dei nulla osta e/o autorizzazioni amministrative prescritti per l'esercizio dell'attività per cause non imputabili ad AMTAB.
- Sopravvenute, inderogabili e straordinarie esigenze di pubblico interesse anche riferibili a motivazioni di ordine pubblico.

Recesso anticipato del conduttore

Qualora il gestore intenda recedere dal contratto prima della scadenza deve darne preavviso, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Restituzione dell'immobile

Al termine del contratto il gestore ha l'obbligo di restituire ad AMTAB la struttura avuta in gestione in perfetta efficienza, oltre a consegnare tutte le opere eventualmente costruite a propria cura e spese senza vantare alcun diritto e rimborso di spese a qualsiasi titolo.

Gli arredi ed attrezzature acquistati dal gestore resteranno di proprietà dello stesso gestore.

Responsabile del procedimento

Il Responsabile unico del procedimento è l'ing. Giuseppe Ruta e-mail: g.ruta@amtab.it

Trattamento dei dati personali

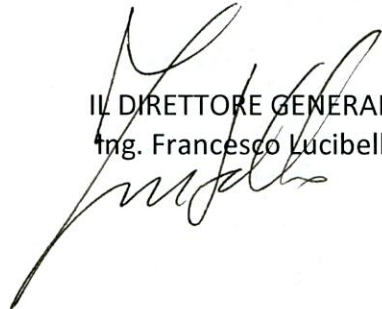
I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente avviso di gara.

Accesso agli atti e Controversie

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016.

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Bari, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Francesco Lucibello

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Lucibello', is written over the typed name of the General Director.