



AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' AZIENDALE SITO NEL COMUNE DI CARRARA, IN VIALE XX SETTEMBRE AL NUMERO CIVICO 177/B

SI RENDE NOTO

che Nausicaa S.p.A., sede legale in Carrara, viale Zaccagna, 18/A, C.F./P.I. 00637570458, intende procedere all'esperimento di un'asta pubblica (termine di scadenza previsto per il giorno 29/06/2022 ore 12.00) al fine di concedere in locazione l'immobile di seguito descritto, facente parte del proprio patrimonio disponibile.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Riferimenti catastali: Nuovo Catasto Fabbricati, foglio 71, mappale 828 sub 41, cat. a/10, classe 4, consistenza catastale vani 10,55, rendita € 3.497,70.

L'unità immobiliare in oggetto è posta in Carrara, Viale XX Settembre, 177/b. in una zona molto appetibile sia dal lato commerciale che dei servizi, in quanto è facilmente raggiungibile con l'auto e con i servizi di trasporto pubblico ed è nelle immediate vicinanze di un frequentatissimo centro commerciale.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e dispone di una ampia possibilità di posteggio auto.

Il piano terra è adibito in parte ad uffici e in parte a magazzino mentre il secondo piano è adibito solo ad uffici.

Al secondo piano si accede direttamente tramite una scala che lo collega alla strada.

Il primo piano è di circa 250 mq. commerciali, è formato da n. 5 uffici di varie metrature (che vanno dai 23,55 mq ai 15,60), oltre ad una reception di oltre 60 mq ed una sala riunioni di 54,30 mq Sono presenti anche i servizi igienici con disimpegno ed un ripostiglio. Per opportunità si allega la planimetria (all. 1).

L'immobile presenta delle buone rifiniture, ha la pavimentazione in marmo di Carrara, è molto luminoso ed è dotato di impianto ad aria condizionata.

Si precisa quanto segue:

- i partecipanti dovranno indicare nella domanda l'attività esatta che vorrebbero intraprendere nel suddetto locale (non potranno essere intraprese attività in contrasto con la destinazione d'uso e con in regolamenti comunali vigenti);
- sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata da Nausicaa. S.p.A. nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e relative norme di legge;
- non sono ammessi interventi sulla struttura, salvo lievi modifiche interne non strutturali per adeguamenti funzionali o impiantistici che si rendessero necessari in base alle necessità dell'aggiudicatario;
- l'eventuale realizzazione di tali interventi dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta da Nausicaa S.p.A. con oneri economici, presentazione domande di autorizzazione amministrativa/commerciale, esecuzione e collaudo a totale carico dell'aggiudicatario.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE E CANONE MENSILE

La locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo analogo fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 della citata legge n. 392/1978.



Alla scadenza del primo rinnovo, come disciplinato dalla legge n. 392/1979, il contratto cesserà la sua efficacia e l'immobile dovrà essere riconsegnato alla società locatrice.

In caso di protrazione di fatto del rapporto oltre i termini di cui al punto che precede, i canoni eventualmente corrisposti verranno trattenuti a titolo di indennità per occupazione abusiva, fatto salvo il diritto di Nausicaa S.p.A. ad agire per i maggiori danni patiti e senza che l'incasso di tali importi rappresenti, neppure implicitamente, rinnovazione tacita del rapporto.

L'Immobile suddetto sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al canone annuo di euro 30.000,00 oltre iva corrispondente ad un canone mensile di euro 2.500,00 oltre iva di legge.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili, entro il giorno 5 di ciascun mese.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice prezzi al consumo.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

L'aggiudicatario dovrà effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque nei tempi più brevi posti da Nausicaa S.p.A..

3. OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto di:

- mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- corrispondere ogni tassa o contributo dovuti per legge;

2

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti oneri:

- le utenze di energia elettrica, acqua, gas e provvederà a realizzare i relativi allacciamenti a e stipulare i dovuti contratti (le suddette spese dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario);
- eventuali lievi modifiche interne non strutturali per adeguamenti impiantistici o funzionali che si dovessero rendere necessarie in base alle necessità dell'aggiudicatario (previa autorizzazione), saranno a carico dello stesso senza nessun diritto al riconoscimento di alcun rimborso economico per eventuali migliorie apportate all'immobile;
- oneri di pulizia delle aree comuni;
- Manutenzione ordinaria, così intesa (a titolo esemplificativo):
 - Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico
 - Manutenzione ordinaria dei tetti e lastricati solari
 - Manutenzione ordinaria delle pareti, corrimano, ringhiere e locali comuni
 - Manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione (ordinaria e di emergenza) e del citofono;
 - Manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il conduttore dovrà restituire il bene al locatore in buono stato e nello stato di fatto in cui si trova senza diritto di alcun compenso da parte del Locatore.

Al momento della stipulazione di tale contratto, l'aggiudicatario dovrà fornire la prova dell'avvenuto versamento del primo canone di locazione mensile.

Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse, diritti di segreteria, bolli ed imposta di registro, saranno ad esclusivo carico del conduttore. Il conduttore è obbligato, nei termini di legge, alla



registrazione del contratto, di cui dovrà dar comunicazione a Nausicaa S.p.A., fornendo la relativa prova documentale; qualora risultasse inadempiente, la Società provvederà alla registrazione, rivalendosi poi sullo stesso per la restituzione dell'importo versato.

3.1. CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZE RICHIESTE

Al fini di tutelare Nausicaa S.p.A. da possibili danni causati dal conduttore all'immobile, nonché per difendere la società contro ogni suo possibile inadempimento contrattuale, il conduttore dovrà versare, prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o bonifico sul conto corrente aziendale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Il conduttore dovrà adottare nel corso dell'esecuzione del contratto tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari atti a garantire la sicurezza di terzi in genere, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati. Il conduttore dovrà stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione (in caso contrario lo stesso si intenderà risolto di diritto) le seguenti coperture assicurative (di cui dovrà presentare copia):

1. POLIZZA RCT/O, con incluso rischio conduzione, con i seguenti massimali minimi: euro 2.000.000,00;
2. POLIZZA INCENDIO RISCHIO LOCATIVO per il valore di costruzione a nuovo stimato in euro 800.000,00 che includa la garanzia ricorso terzi da incendio pari ad euro 500.000,00.

3

Si evidenzia che, depositate le suddette polizze assicurative, Nausicaa S.p.A., nel termine massimo di 30 giorni, procederà alla consegna dell'immobile, di cui verrà redatto apposito verbale.

Il conduttore dovrà presentare annualmente copia della quietanza di pagamento del premio (in caso contrario il contratto si intenderà risolto di diritto).

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

All'asta pubblica potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del presente avviso ed enti/persone giuridiche, purché in possesso dei seguenti requisiti:

1. non trovarsi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione
2. insussistenza di qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
3. assenza di contenziosi di qualsiasi natura, sia giudiziale che stragiudiziali, con la Società;
4. per i contraenti extra- comunitari, possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;
5. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata.

Il possesso dei suddetti requisiti verrà autocertificato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato da Nausicaa S.p.A. nei termini di legge.

5. EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario ed indispensabile per prendere perfetta conoscenza dello stesso oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le



circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda, ed è quindi obbligatorio.

Lo stesso potrà essere effettuato dal soggetto che presenterà candidatura alla presente procedura e nel caso di persona giuridica, da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA/Albo/Registro; il sopralluogo potrà essere effettuato anche da soggetto diverso dai suddetti, a condizione che sia munito di apposita delega e copia del documento di identità di delegante e delegato.

Il sopralluogo potrà essere svolto previo appuntamento da concordarsi, con la Dott.ssa Roberta Sermattei, ai seguenti recapiti: t. 389-8496824, e-mail roberta.sermattei@nausicaacarrara.it.

Le richieste potranno essere avanzate entro il giorno 20/06/2022.

Al termine della vista, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo, da allegare alla domanda di partecipazione all'asta.

6. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del conduttore sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con aggiudicazione in favore del concorrente la cui offerta contenga il maggior rialzo rispetto al prezzo a base d'asta (euro 2.500,00).

Non sono ammesse offerte inferiori al suddetto valore.

In caso di parità tra due o più offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, ad una licitazione privata fra i soggetti interessati. Qualora non pervenga alcuna offerta migliorativa, si procederà tramite pubblico sorteggio, la cui data verrà comunicata ai soggetti interessati.

La graduatoria resterà valida ed utilizzabile per un periodo di 2 anni dalla pubblicazione, fatte salve diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze aziendali.

4

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in carta semplice, in busta chiusa, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 29/06/2022**.

Strumenti a disposizione per la presentazione dell'offerta:

1. *raccomandata a/r del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, indirizzata a: Nausicaa S.p.A. Viale Zaccagna 18/A, 54033, Carrara (MS)*
2. *consegna a mano all'Uff. Protocollo (piano primo), sito in Viale Zaccagna 18/A, 54033, Carrara (MS) (il plico dovrà essere consegnato esclusivamente a questo Ufficio).*

Si precisa quanto segue:

- Nausicaa S.p.A. non risponde delle offerte inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo; faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente e non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata;
- gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo sono i seguenti: dalle ore 8.30 alle ore 12.30, dei giorni compresi tra il lunedì ed il venerdì.

Sul plico dovrà essere ripotata la seguente dicitura: "PROPOSTA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE AZIENDALE – NON APRIRE".

Sul plico occorre, inoltre, riportare la denominazione/ragione sociale dell'offerente, il C.F./P.I., la sede legale nonché l'indirizzo di posta certificata.



Le suindicate modalità di formulazione e presentazione dell'offerta hanno carattere inderogabile; la loro inosservanza sarà motivo di esclusione dalla partecipazione alla procedura.

Le proposte verranno prese in considerazione solo se pervenute entro il termine suddetto (farà fede il timbro postale di spedizione e l'ora e la data di consegna apposta dall'Uff. Protocollo aziendale, all'atto del ricevimento).

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del committente.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse recanti le seguenti diciture:

**BUSTA A – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA
BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA.**

La busta A dovrà contenere al suo interno:

A.1) la domanda di partecipazione all'asta, conformemente al fac-simile allegato (modello A), sottoscritta con firma leggibile;

A.2) copia dello statuto (in caso di persona giuridica);

A.3) attestato di avvenuto sopralluogo (modello B);

A.4) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

Qualora la domanda sia presentata da un procuratore, occorre presentare anche la relativa procura (fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio), da prodursi in originale o copia autentica.

La busta B dovrà contenere al suo interno l'offerta economica, redatta conformemente al fac -simile allegato (modello C), nella quale il concorrente dovrà indicare il canone mensile offerto, pari o superiore rispetto a quello posto a base d'asta (euro 2.500,00).

In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevarrà quello più conveniente per Nausicaa S.p.A.

Si precisa che sia il plico esterno, al pari delle buste interne, devono essere perfettamente sigillati al fine di attestare l'autenticità della chiusura originaria nonché l'integrità e la non manomissione.

Eventuali carenze formali della domanda, con esclusione di quelle afferenti l'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione che verrà indicato da Nausicaa S.p.A., il concorrente verrà escluso dalla procedura.

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, presso la sede aziendale, in data 01/07/2022, ore 10.00 (eventuali variazioni di data e/o orario saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pec nonché pubblicate sul sito).

Alle sedute potranno partecipare legali rappresentanti/procuratori/direttori tecnici delle imprese oppure persone munite di apposita delega.

In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditor.

Verificata la correttezza della documentazione amministrativa presentata, si procederà all'apertura delle offerte economiche e alla redazione della graduatoria di merito.

Della seduta, verrà redatto apposito verbale.



L'assegnazione verrà aggiudicata in favore del concorrente che avrà formulato il canone più alto.

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato offerta valida. Le modalità di svolgimento e partecipazione sono regolate dal presente avviso, che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta.

8. CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico oltre il termine previsto dal presente Avviso;
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati in maniera adeguata, come previsto dal presente Avviso, o comunque con modalità che consentano la lettura dell'importo offerto;
- e) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;
- f) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente (l'assenza della copia fotostatica del documento di identità allegata alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in sede di gara, non determina una mera incompletezza del documento, idonea a far scattare il potere di soccorso della stazione appaltante);
- g) presentino una offerta economica condizionata, espressa in modo indeterminato, riferita ad altra offerta oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- h) presentino una offerta economica inferiore all'importo posto a base d'asta;
- i) non abbiano effettuato il sopralluogo.

9. RICHIESTA DI CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.

E' possibile ottenere chiarimento sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti, da inoltrare nel termine del giorno 20/06/2022, ai seguenti recapiti:
nausicaa@pec.nausicaacarrara.it - ufficio.gare@nausicaacarrara.it.

6

Nausicaa S.p.A. pubblicherà le comunicazioni che si rendessero necessarie, così come le risposte a richieste di chiarimento d'interesse generale, sul sito aziendale, nella sezione dedicata al presente avviso; è quindi onere dei soggetti interessati monitorare lo stesso al fine di poterne prendere visione.

10. CONTRATTO

I termini per la stipula del contratto, che avverrà ai sensi della normativa della Legge n. 392/78, sono stabiliti in giorni 30 decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva. Il corrispettivo mensile della locazione sarà pari all'importo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario. A seguito dell'aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare la cauzione definitiva; nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione dovrà presentare le ulteriori polizze di cui al punto 3.1.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare il bene al secondo classificato.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. 241/1990 è l'Ing. Benedetto la Rosa (benedetto.larosa@nausicaacarrara.it).

12. MODALITA' DI PUBBLICAZIONE



Il presente avviso, ed i relativi allegati, sono pubblicati sul sito aziendale, sezione "Società trasparente – Bandi di gara in corso", raggiungibile al seguente link:

<https://nausicaacarrara.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/atti-delle-amministrazioni-aggiudicatrici-e-degli-enti-aggiudicatori-distintamente-per-ogni-procedura/bandi-di-gara-in-corso.html>

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nausicaa spa dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente alla presente procedura e al conseguente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per finalità pubblica, di natura precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui al Regolamento UE 679/2016. Il Titolare del trattamento è Nausicaa S.p.A..

14. NORME FINALI

Nausicaa S.p.A. si riserva la facoltà di non dare corso alla procedura in caso di offerte non compatibili rispetto alle proprie disponibilità finanziarie o non ritenute idonee all'accoglimento sotto l'aspetto tecnico e/o normativo, ovvero nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto e/o all'attività che il concorrente vorrebbe intraprendere nel locale.

Nausicaa S.p.A. si riserva, altresì, entro i limiti consentiti dalla normativa vigente in termini di autotutela amministrativa – e nel rispetto sia del principio civilistico di buona fede che dei principi pubblicistici di rango costituzionale di imparzialità e buona amministrazione - di adottare ogni e qualsiasi provvedimento motivato di sospensione, annullamento, revoca ed abrogazione della presente procedura, dandone comunicazione ai concorrenti.

Per quanto non previsti nel presente avviso, si rinvia alla vigente normativa.

Si precisa che, nel caso in cui intervenga l'intermediazione di un'agenzia immobiliare, nessuna provvigione potrà essere addebitata, neppure parzialmente, a Nausicaa S.p.A..

7

Allegati:

- 1) *Modello A - Domanda di partecipazione all'asta*
- 2) *Modello B – Dichiarazione di presa visione dell'immobile*
- 3) *Modello C - Offerta economica*
- 4) *Planimetria catastale dell'immobile*

Carrara, 20/05/2022

il Direttore Generale

Avv. Lucia venuti

Documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82