COMUNE DI CHIAVARI

~ Città Metropolitana di Genova ~

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITUATO IN CORSO VALPARAISO AL DI SOPRA DELLA COPERTURA DEL PARK "C. CATTANEO" DA DESTINARE A DEPOSITO BAGAGLI AUTOMATIZZATO

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale, n. 260 del 29/10/2026, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione n. 1787 del 02/11/2026, ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 Maggio 1924 n. 827 e del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii.

è indetto il seguente avviso pubblico

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Chiavari – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio, Piazza N.S. dell'Orto civico 1; tel. 0185/3651 (centralino); indirizzo Internet: www.comune.chiavari.ge.it – indirizzo e-mail: contratti@comune.chiavari.ge.it – indirizzo PEC: comune.chiavari@cert.legalmail.it.

OGGETTO E FINALITÀ DELL'AVVISO

Il Comune di Chiavari intende assegnare in locazione l'immobile di sua proprietà situato in Corso Valparaiso (lungomare cittadino) sulla copertura del Park "C. Cattaneo", mediante procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, allo scopo esclusivo di installare e gestire un deposito bagagli automatizzato accessibile al pubblico.

La presente procedura si svolge in un'unica fase volta all'acquisizione delle offerte economiche e alla successiva aggiudicazione della locazione in favore del concorrente idoneo che avrà presentato il massimo rialzo rispetto al canone posto a base d'asta.

Il Comune di Chiavari potrà in ogni momento sospendere, modificare o cessare definitivamente la presente procedura.

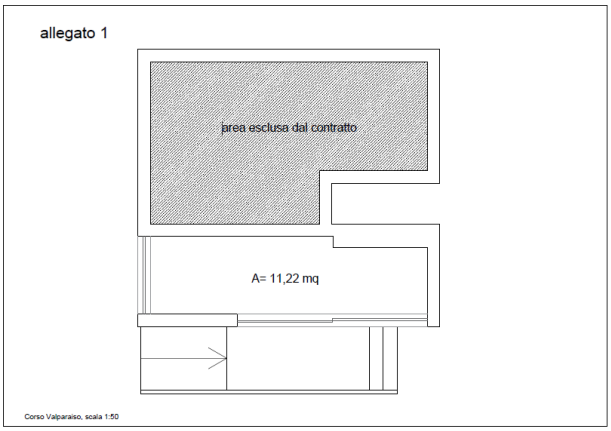
Sul sito www.comune.chiavari.ge.it saranno pubblicate anche tutte le eventuali precisazioni, chiarimenti e variazioni che riguardino la gara; dette pubblicazioni varranno a tutti gli effetti come notifica delle stesse ai concorrenti interessati alla gara, che avranno l'onere di controllare la pubblicazione delle precisazioni prima di presentare l'offerta.

QUESITI

Eventuali quesiti e richieste di maggiori informazioni relative alla presente procedura potranno essere rivolti entro e non oltre il giorno 12/11/2026, all'Ufficio Contratti Gestione Giuridica del Patrimonio ai seguenti contatti: tel. 0185365409/284 - email contratti@comune.chiavari.ge.it nei seguenti orari di ufficio: lunedì e mercoledì ore 8.30–12.30 / 14.30–16.30; martedì, giovedì e venerdì ore 8.30–12.30.

DESCRIZIONE DEL LOCALE

Il locale oggetto di locazione è costituito da 1 vano posto al piano terra, avente una superficie utile di ca. 11,22 mq meglio individuato nella planimetria e nell'immagine qui di seguito riportate.





Lo stesso risulta in condizioni manutentive medie, dotato di utenza elettrica con contatore autonomo e privo di impianto idraulico nonché di servizi igienici.

Dovrà essere cura dell'assegnatario attivare a proprio nome l'utenza e dotarsi della certificazione impiantistica dell'immobile concesso (fornendone copia al Comune di Chiavari) assumendo altresì l'onere di aggiornare la suddetta certificazione qualora necessario.

Sarà inoltre a suo carico l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta o quant'altro si rendesse necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo.

L'intero immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii..

La mera sostituzione/modifica dei serramenti esterni non necessita di preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31/2017 all. A).

La presente procedura non comprende l'occupazione di aree scoperte per le quali l'assegnatario dovrà inoltrare una specifica richiesta agli uffici comunali competenti.

Attualmente il locale risulta dotato di pedana di accesso (cm. 300 x cm 150), di espositore esterno, di tende parasole e di n. 2 insegne per l'eventuale mantenimento delle quali dovrà essere cura dell'assegnatario dotarsi delle necessarie autorizzazioni e provvedere al conseguente pagamento dei relativi oneri economici.

Il locale verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'esatta consistenza risulterà da apposito verbale di consegna da sottoscrivere al momento dell'immissione in possesso.

SOPRALLUOGO

I soggetti concorrenti **devono** effettuare un sopralluogo finalizzato a visionare il locale e a verificarne lo stato di fatto. Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Contratti Gestione Giuridica del Patrimonio entro e non oltre il giorno **10/11/2026**. Il termine ultimo per l'effettuazione dei sopralluoghi è fissato per il giorno **12/11/2026**.

DURATA DELLA LOCAZIONE

L’immobile sarà concesso in locazione per una durata di 8 (otto) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente prorogabili per ulteriori 6 anni con provvedimento espresso della Civica Amministrazione a fronte di una corretta gestione dei locali, per una durata massima complessiva di anni 14.

Alla scadenza del contratto o dell’eventuale proroga, l’assegnatario si impegna a riconsegnare il locale libero da persone o cose, nello stato di fatto in cui è stato consegnato, senza pretendere alcun indennizzo o compenso per gli eventuali lavori di adeguamento o migliorie eseguite.

È facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Comune, mediante PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

CANONE ANNUO

Il canone annuale base soggetto a rialzo è pari ad Euro € 480,00 / anno (euro quattrocentottanta/00) esente IVA ai sensi del D.P.R. n. 633 del 1972**.**

Il canone di locazione a base di gara è stato determinato in misura calmierata, a fronte e in espressa considerazione dell'obbligo, in capo all'aggiudicatario, di eseguire a proprie cure e spese le opere di adeguamento e riqualificazione dell'immobile.

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dell’offerta che verrà formulata dall’aggiudicatario della procedura in sede di gara.

Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell’indice ISTAT riferito al costo della vita (FOI). L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento l’ultimo indice Istat disponibile rispetto al mese di scadenza di ciascun anno di durata contrattuale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate a decorrere dalla data di decorrenza del contratto da pagare entro i primi dieci giorni del trimestre.

Il mancato pagamento di due rate del canone, entro i termini stabiliti, costituirà motivo di risoluzione del contratto. Il Comune si riserva la facoltà di avviare procedura legale per il recupero del dovuto e il conseguente rilascio dell’immobile senza ulteriore avviso.

CONDIZIONI PRINCIPALI DELLA LOCAZIONE E TERMINI DI ATTIVAZIONE

Il locale sarà locato ad uso esclusivo di deposito bagagli automatizzato.

Il mutamento di destinazione dell’attività comporterà di diritto l’immediata risoluzione del contratto.

L’aggiudicatario dovrà obbligatoriamente:

- Farsi carico delle spese riguardanti l'acquisto e l'installazione di moduli di armadietti automatizzati comprese le dotazioni tecnologiche, software, interventi di adeguamento impianto elettrico/dati, opere edili (compresa la rimozione degli elementi non più funzionali dando atto che in caso di rimozione dei serramenti, gli stessi dovranno essere ripristinati in sede di riconsegna dell’immobile) e arredi necessari all'attivazione del servizio;
- Dotarsi autonomamente di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell’attività;

- **Termine ultimazione opere:** Tutti i lavori di adeguamento, ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile, necessari all'esercizio dell'attività e preventivamente autorizzati dalla proprietà, dovranno essere tassativamente ultimati e completati **entro e non oltre 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione**;

- **Termine avvio attività:** L'attività commerciale dovrà essere effettivamente avviata e aperta al pubblico **entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori** di cui al punto precedente che dovrà essere comunicata al competente ufficio comunale, previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative/sanitarie, che il conduttore si impegna a richiedere tempestivamente;

- **Risoluzione per mancato avvio:** La mancata attivazione dell'attività e la mancata apertura al pubblico entro il termine complessivo finale (pari a 120 giorni dalla stipula del contratto) comporterà l'immediata risoluzione di diritto del rapporto contrattuale per grave inadempimento, con conseguente assegnazione dell'immobile al successivo operatore in graduatoria, fermo restando l'obbligo di corrispondere i canoni nel frattempo maturati;

- Esercitare l'attività 365 giorni l'anno garantendo il servizio 24 ore su 24;

- Stipulare adeguata polizza con primaria Compagnia di Assicurazione con massimali di copertura almeno pari a € 1.000.000,00 per la RCT, inclusa la copertura dei danni alla struttura comunale e dei danni causati all'utenza;

- Sostenere le spese per la custodia, la sorveglianza e la pulizia del locale e dell'area limitrofa;

- Sostenere tutte le spese legate alle utenze, alla manutenzione ordinaria oltre a quelle legate alla stipula e registrazione del contratto;

- Consegnare all'atto della sottoscrizione del contratto una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali dell'importo pari a tre annualità del canone di locazione offerto in sede di gara.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- **REQUISITI GENERALI:** possesso dei requisiti di ordine generale ed assenza di cause di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale, dell'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. 231/2001, nonché insussistenza delle cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (Codice antimafia). La presente procedura, pur esclusa dall'ambito oggettivo del D. Lgs. 36/2023, si svolge nel rispetto di cui all'art.13, comma 5, del medesimo D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 1, comma 1bis, della L. 241/1990.

- **REQUISITO DI IDONEITÀ PROFESSIONALE:** Iscrizione alla C.C.I.A.A. per settori di attività connessi con la tipologia di attività richiesta (deposito bagagli automatizzato).

- **REQUISITO DI ESPERIENZA TECNICA:** Aver installato e/o gestito direttamente, per un periodo continuativo di almeno 6 (sei) mesi da novembre 2023 a novembre 2026, almeno 1 (uno) impianto di deposito bagagli automatizzato ad uso pubblico o aperto al pubblico.

- **REQUISITO FINANZIARIO:** Presentazione di n. 1 (una) idonea referenza bancaria rilasciata da primario istituto di credito attestante la solvibilità e regolarità finanziaria dell'operatore.

Il mancato possesso dei requisiti comporterà l'esclusione dalla gara. In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della referenza bancaria o della documentazione presentata, la Stazione Appaltante assegnerà un termine per la regolarizzazione mediante soccorso istruttorio, a pena di esclusione in caso di inutile decorso del termine stesso.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara ciascun concorrente dovrà far pervenire, pena l'esclusione, a mezzo raccomandata postale o posta celere o agenzia di recapito autorizzata o tramite consegna a mano, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/11/2026**, all'Ufficio Protocollo del Comune di Chiavari (aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e il lunedì e il mercoledì pomeriggio dalle ore 14:30 alle ore 16:30), un plico indirizzato a:

COMUNE DI CHIAVARI – Piazza N.S. dell'Orto, 1 - 16043 – CHIAVARI

debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante la seguente dicitura: "**NON APRIRE. OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE SITO IN CORSO VALPARAISO**" con generalità ed indirizzo del concorrente o denominazione, ragione sociale e sede della Ditta partecipante, comprensivo di numero di telefono, indirizzi e-mail e pec.

Il recapito tempestivo del plico resta ad esclusivo rischio del mittente. **Ai fini della ricezione farà fede la data dell'ufficio protocollo.**

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

In caso di presentazione da parte dello stesso partecipante di più offerte, sarà presa in considerazione solo l'ultima in ordine di tempo e saranno scartate quelle antecedenti.

Per sigillatura di intende una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca, piombo o striscia incollata, 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 quindi delle buste interne.

Il plico deve contenere al suo interno:

BUSTA 1 controfirmata, sigillata e intestata con le stesse modalità indicate per il plico, recante all'esterno la dicitura "**Documentazione Amministrativa**", contenente:

- Domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00), redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena esclusione) con firma non autenticata, formulata utilizzando l'**ALLEGATO 1**;
- Referenza bancaria rilasciata da primario istituto di credito attestante la solvibilità e regolarità finanziaria dell'operatore.
- Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;

BUSTA 2 controfirmata, sigillata e intestata con le stesse modalità indicate per il plico, recante all'esterno la dicitura **"Offerta economica"**, contenente l'offerta al rialzo sul canone annuo posto a base d'asta, formulata con l'utilizzo dell'**ALLEGATO 2** al presente avviso e munita di marca da bollo da € 16,00. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

Il canone annuo posto a base d'asta è pari ad Euro € 480,00 (quattrocentottanta/00) annui (esente IVA ai sensi del D.P.R. n. 633 del 1972).

In caso di discordanza tra il canone espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevarrà quello espresso in lettere.

L'offerta è vincolante per l'offerente per un periodo di 180 giorni ed entro tale termine non potrà essere ritirata.

Le offerte, a pena di nullità, non dovranno contenere cancellazioni, aggiunte o correzioni né potranno essere espresse in modo condizionato o indeterminato.

APERTURA DEI PLICHI E DELLE BUSTE

Il Dirigente del Settore 2 o suo delegato, in presenza di due testimoni, in seduta pubblica, presso la Sala Consiliare sita in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto, 1, Piano primo, **in data 18/11/2026, alle ore 09:30**, provvederà alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini, all'esame della regolarità e completezza dell'istanza di partecipazione, al fine di verificare l'ammissibilità alla successiva fase di apertura dell'offerta economica.

Le offerte economiche saranno visionate e valutate solo per i concorrenti ammessi alla procedura.

In caso di necessità di soccorso istruttorio i relativi documenti dovranno essere depositati via PEC o tramite consegna presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro i termini stabiliti nella seduta pubblica.

Terminata l'esame della documentazione amministrativa, fatta salva la necessità di soccorso istruttorio o a seguito di diverso avviso che sarà pubblicato sul sito del Comune e che varrà quale notifica, il Dirigente del Settore 2 o suo delegato, in presenza di due testimoni, in seduta pubblica, presso la Sala Consiliare sita in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto, 1, piano primo, provvederà all'apertura della busta "2" recante l'offerta economica e a stilare la graduatoria finale sulla base dei canoni offerti.

Sarà ammesso ad assistere all'apertura delle offerte esclusivamente il rappresentante legale di ciascun concorrente o suo procuratore munito di idoneo titolo.

MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base sopra indicato. **Non sono ammesse offerte di ammontare pari o inferiore a quello posto a base di gara**.

In caso di parità si chiederà un'offerta al rialzo di carattere puramente economico nei seguenti termini:

- se è presente alla seduta solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare un'offerta migliorativa, con rialzo minimo di € 50,00 sul canone annuo offerto e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
- se presenti alla seduta due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere a ciascuno un'offerta migliorativa in busta chiusa, con rialzo minimo pari a € 50,00 sul canone annuo offerto da effettuare nella medesima seduta. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante estrazione a sorte;
- se nessuno dei migliori offerenti è presente, ovvero se nessuno dei presenti intenda migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE

L'aggiudicazione verrà disposta con apposita determinazione del Dirigente del Settore 2 del Comune di Chiavari, previa verifica d'ufficio del possesso definitivo dei requisiti richiesti.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che i concorrenti possano vantare alcun diritto di compenso, indennizzo o risarcimento.

SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

La sottoscrizione del contratto di locazione deve avvenire entro 30 giorni dal provvedimento di aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipula del contratto:

- all'attivazione di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali dell'importo pari a tre annualità del canone di locazione offerto in sede di gara;
- alla stipula ed alla consegna al Comune di Chiavari di una copia della Polizza di Responsabilità civile per un massimale pari ad € 1.000.000,00 per sinistro e per anno, con primaria compagnia, che comprenda i rischi derivanti dalla conduzione e gestione del fabbricato, di attrezzature ed impianti e quelli verso terzi nello svolgimento dell'attività e includa la copertura dei danni alle strutture comunali e dei danni causati all'utenza. La polizza, in caso di presenza di dipendenti del conduttore, dovrà prevedere la copertura di responsabilità anche nei loro confronti.

  La polizza dovrà prevedere:

  - una durata pari alla durata del contratto di locazione e sue eventuali proroghe;
  - l'obbligo per la Compagnia di Assicurazione di comunicare al Comune di Chiavari, tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero tramite pec, il mancato pagamento dei premi ovvero la disdetta della polizza da qualsiasi causa contrattuale motivata. In tal caso le garanzie di polizza rimarranno efficaci per 60 giorni successivi alla data di ricezione della comunicazione.

Si precisa che, qualora il concorrente aggiudicatario non provveda alla presentazione dei suindicati documenti, l'amministrazione procederà alla revoca dell'affidamento allo stesso e ad aggiudicare la gara al secondo migliore offerente riportato nella graduatoria.

L'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente Avviso e dello schema di contratto allegato.

CESSIONE A TERZI E SUBLOCAZIONE

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione, a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso e i suoi allegati sono pubblicati per 15 giorni consecutivi:

- All'Albo Pretorio online del Comune di Chiavari;
- Sul sito internet istituzionale: www.comune.chiavari.ge.it e nella sezione "Amministrazione Trasparente" – Sotto-sezione "Bandi di gara e contratti".

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Marta Bassi, Dirigente del Settore 2 – Affari Generali del Comune di Chiavari – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio.

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente alla presente procedura di gara e al successivo contratto di locazione sarà competente in via esclusiva il Foro di Genova.

PRIVACY E TRATTAMENTO DATI

Il Comune di Chiavari è titolare del trattamento dei dati personali dei partecipanti alla procedura, ai sensi dell'art. 4 comma 1 n. 7) del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e informa che i dati saranno trattati esclusivamente per l'adempimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia di contratti pubblici e gestione del patrimonio.

Il trattamento avverrà con modalità informatiche e manuali, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi. I dati non saranno diffusi e verranno conservati per il tempo necessario previsto dalle vigenti norme. Potranno venire a conoscenza dei dati i dipendenti del Titolare e i soggetti esterni che forniscono servizi strumentali alle finalità istituzionali dell'Ente. L'informativa completa può essere visualizzata all'indirizzo: nelcomune.it.

NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di Gara e nella documentazione ad esso allegata, trovano applicazione le vigenti norme di legge in materia di contratti della Pubblica Amministrazione e di locazione immobiliare.

Chiavari, lì 02.11.2026

Il Dirigente del Settore 2
Dott.ssa Marta Bassi

Marta Bassi
02.11.2026 12:20:02
GMT+01:00