

**Avviso per manifestazione di interesse a contrarre la locazione ad uso non abitativo
dell'immobile sito in Novi Ligure, Via F.lli Rosselli n. 2,
censito al NCEU al foglio 34, mapp. 783**

ANEMOS s.s.d.ar.l. con sede legale in Novi Ligure, Corso Italia 49, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la CCIAA di Alessandria 01963550064, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Paolo Reppetti;

rende noto

che è propria intenzione procedere alla selezione di un conduttore in locazione ad uso non abitativo avente l'oggetto l'immobile sito in Novi Ligure, Via Fratelli Rosselli n. 2, censito al foglio 34, mapp. 783, limitatamente alla parte già adibita a centro fitness, nella disponibilità Anemos s.s.d. a r.l. in forza di concessione del Comune di Novi Ligure in data 18.07.2002 rep. 1461.

1) Finalità dell'avviso

Con il presente avviso Anemos s.s.d. a r.l., in qualità di concessionaria dell'immobile predetto, intende effettuare un'indagine onde acquisire manifestazioni di interesse da parte di operatori economici in possesso dei requisiti indicati nel successivo paragrafo 6), interessati ad essere invitati alla fase di **contrattazione privatistica** finalizzata alla conclusione del contratto indicato in epigrafe.

Il presente avviso persegue fini di economicità, efficacia, tempestività, pubblicità, imparzialità, trasparenza delle fasi di trattativa.

Il presente avviso è da intendersi come mero **procedimento esplorativo che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati sia per Anemos s.s.d. a r.l. la quale si riserva di sospendere, modificare, revocare o annullare la fase relativa al presente avviso e non dar seguito alla successiva fase di contrattazione.** Il tutto, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici interessati. Resta inteso che la manifestazione d'interesse non costituisce prova di possesso dei requisiti richiesti per la conclusione del contratto che dovranno essere nuovamente dichiarati/confermati dagli interessati ed accertati da Anemos s.s.d. a r.l. in occasione della successiva fase di stipula e, naturalmente, mantenuti per tutta la fase di esecuzione del contratto.

Alla presente selezione non trova applicazione il d.lgs. 36/2023 in quanto la concessione in capo a Anemos s.s.d. a r.l. è stata aggiudicata con la formula del project financing nonché in quanto, le disposizioni di detto d.lgs. 36/2023 non si applicano ai contratti aventi ad oggetto la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.

Come in un qualunque rapporto di diritto privato, la **selezione** del contraente avverrà, pertanto, **a insindacabile giudizio di Anemos s.s. d. a r.l.** sulla base dei requisiti dimostrati e del contenuto dell'offerta presentati dagli operatori interessati.

2) Oggetto del contratto – Durata - Altri elementi essenziali del contratto

Il contratto avrà ad oggetto la locazione dell'immobile sito in Novi Ligure, Via Fratelli Rosselli n. 2, censito al foglio 34, mapp. 783, **limitatamente alla parte già adibita a centro fitness.** Sono, pertanto, **escluse le parti dell'immobile attualmente occupate.**

Durata della locazione: 6 anni + 6 anni a decorrere dalla data della stipula.

3) Procedura e criterio di selezione del conduttore

Come specificato al paragrafo 1, Alla presente selezione **non trova applicazione il d.lgs. 36/2023.**

Il conduttore sarà selezionato attraverso una trattativa privata con i soggetti interessati ritenuti, a **insindacabile giudizio della società locatrice**, maggiormente rispondenti ai requisiti esplicitati al successivo paragrafo 6).

La fase di trattativa, finalizzata alla valutazione delle proposte contrattuali che saranno formulate dagli interessati contattati, avrà inizio mediante l'invio di apposita comunicazione a mezzo PEC a quanti siano risultati rispondenti ai requisiti esplicitati al successivo paragrafo. A quanti non saranno selezionati sarà dato, comunque, una comunicazione di tenore negativo.

La selezione avverrà in seguito alla valutazione, da parte della locatrice, degli elementi meglio specificati al successivo punto 7) nonché all'esito di apposita negoziazione degli stessi.

4) Corrispettivi a favore della locatrice

Alla locatrice spetterà un **canone di locazione non inferiore a € 4.000,00 mensili (euro quattromila/00)** oltre rivalutazioni pari al 75% della rilevazione ISTAT a decorrere dal secondo anno.

L'utenza afferente all'erogazione della corrente elettrica avverrà per il tramite di Anemos che, periodicamente, provvederà a suddividere le utenze sui diversi occupanti in funzione dei reali utilizzi contabilizzati da appositi contatori non fiscali. Diversamente, le **utenze calore/raffrescamento e servizio idrico dovranno essere intestate direttamente al conduttore.**

Con l'occasione si evidenzia che **l'immobile dovrà essere oggetto di apposito intervento di rimodulazione della centrale termica**; attualmente, **non è presente una caldaia** e che il **gruppo frigo ad assorbimento necessita di opportuna attività manutentiva.**

A garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, il conduttore, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., dovrà prestare opportuno deposito pari a n. 3 mensilità.

L'esatto adempimento da parte del conduttore rappresenterà una condizione imprescindibile per la prosecuzione del rapporto contrattuale che, parimenti, si risolverà ex art. 1456 c.c. in caso anche del mancato e/o ritardato pagamento di una sola mensilità del canone e/o in caso di mancato pagamento anche di una sola fattura inerente all'utenza elettrica.

5) Corrispettivi a favore del conduttore

Non sono previsti corrispettivi diretti a favore del conduttore se non il diritto, in capo a quest'ultimo, a godere dei proventi derivanti dallo svolgimento dall'attività imprenditoriale esercita da questo all'interno delle aree locate.

Al termine della locazione:

- il deposito sopra indicato sarà oggetto di restituzione solo dopo che la locatrice avrà verificato e accertato la regolarità nell'adempimento di tutte le obbligazioni ricadenti sul conduttore, compreso il buono stato di manutenzione dell'immobile;
- il conduttore non avrà diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata;

- relativamente alle addizioni sulla cosa locata varrà quanto previsto dall'art. 1593 c.c..

6) Soggetti ammessi alla selezione - requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla presente selezione quanti, in sede di manifestazione del proprio interesse:

- 1) Depositino una visura aggiornata estratta presso la CCIAA contenente le seguenti informazioni:
 - a. Tipologia della società
 - b. Indicazione della compagine societaria
 - c. Capitale sociale
 - d. Regolarità nel deposito del bilancio societario presso la predetta CCIAA
- 2) Dimostrino una comprovata solidità finanziaria (Referenze da almeno due Istituti di credito bancari);
- 3) Dichiarino di non essere assoggettati a procedure concorsuali e/o esecutive mobiliari e/o immobiliari e/o oggetto di protesti;
- 4) Dimostrino di aver condotto, negli ultimi 5 anni (2018-2023), un'attività commerciale coerente con la natura dell'immobile;
- 5) Pur fatto salvo quanto sopra indicato in merito alla non applicabilità del Codice degli Appalti, dichiarino che non sussistono alcuna delle condizioni contemplate nell'art. 94, d.lgs. 36/2023 e che non abbiano subito una o più sanzioni ex d.lgs. 231/2001;
- 6) Dichiarino di essere disponibili alla sottoscrizione di un "Contratto di locazione standard" predisposto dalla locatrice, contenente, tra le altre clausole:
 - la previsione, che, ex art. 1462 c.c., il pagamento del canone e di ogni altra somma pattuita, non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna e che, pertanto, parte conduttrice potrà esercitare le proprie azioni o far valere le proprie eccezioni solo dopo aver versato integralmente il canone;
 - la previsione che il mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola mensilità del canone comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.;
 - la previsione che il venire meno di uno o più requisiti, tra quelli indicati al presente paragrafo 6, in corso di esecuzione del contratto, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.;
 - Il divieto di cessione del contratto e/o sublocazione totale o parziale senza il preventivo consenso della locatrice nonché di utilizzo dell'immobile per scopi difformi da quelli che saranno indicati nel sottoscrivendo contratto, pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.
 - la prestazione, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., di opportuno deposito a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, copertura di un importo pari a quello portato da n. 3 (tre) mesi di canone.

N.B. La locatrice si riserva, fin dalla fase di manifestazione di interesse, di verificare la rispondenza a verità di quanto autocertificato. La dichiarazione mendace, in questa fase, comporterà sia l'esclusione della selezione sia la segnalazione alle Autorità Giudiziarie competenti.

La medesima attività di verifica verrà eseguita nei confronti dell'operatore selezionato prima della stipula del contratto. Anche in tale caso, al mendacio farà seguito la segnalazione alle Autorità Giudiziarie competenti.

Il venire meno di uno o più requisiti, tra quelli indicati nel presente paragrafo, in corso di esecuzione del contratto comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c..

7) Elementi costitutivi dell'offerta

Una volta verificata la sussistenza dei requisiti dei quali si legge al precedente paragrafo 6, la locatrice inviterà a presentare un'offerta – nei modi e nei tempi contenuti nell'apposita comunicazione – i soggetti che abbiano manifestato l'interesse e siano risultati in linea con le richieste di Anemos s.s.d. a r.l.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, in sede di negoziazione saranno oggetto di valutazione:

- 1) Numero medio di iscritti negli ultimi 5 anni (2018-2023);
- 2) Percentuale di incremento del canone "base" indicato al precedente paragrafo 4);
- 3) Diponibilità a versare cauzionale di almeno 3 mensilità;
- 4) Percentuale di accollo opere di manutenzione straordinaria spettanti alla proprietà;
- 5) Eventuali interventi strutturali dei locali (migliorie) (subordinati all'insindacabile giudizio tecnico di Anemos s.s.d. a r.l., senza alcun esborso da parte di quest'ultima)
- 6) Progetti d'integrazione con altri Conduttori;
- 7) Interventi/progetti di ripristino del locale bar antistante le vasche scoperte.

Il tutto, fatto salvo quanto esplicitato nel successivo paragrafo 9).

8) Modalità e termine per la presentazione della manifestazione d'interesse

Quanti interessati dovranno far pervenire - entro il termine perentorio sottoindicato - la propria manifestazione di interesse con raccomandata a mezzo PEC all'indirizzo: anemos.pec@pec.it

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta secondo lo schema allegato al presente avviso – Allegato "A" comprendente gli allegati e le dichiarazioni tutte meglio contenute e/o elencate nell'allegato stesso. Come specificato nell'allegato, il tutto dovrà essere corredato dal documento d'identità in corso di validità del dichiarante.

I candidati devono altresì indicare nella domanda il proprio indirizzo PEC ai fini di eventuale corrispondenza.

Ai fini del riscontro di tempestività farà fede unicamente il ricevimento dell'istanza al protocollo dell'ente. Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno considerate le manifestazioni di interesse trasmesse successivamente alle ore 23:59:59 del giorno 30 aprile 2024

9) Criteri di selezione degli operatori economici da invitare alla procedura

Il procedimento concorrenziale sarà articolato nelle seguenti fasi:

- o **Fase 1: Preselezione** — Nella prima fase verranno raccolte tutte le manifestazioni di interesse presentate delle imprese interessate, a seguito di pubblicazione sul sito istituzionale di Anemos s.s.d. a r.l. per la durata di trenta giorni naturali e consecutivi;

- o **Fase 2: Negoziazione** — Anemos s.s.d. a r.l. richiederà a quanti abbiano manifestato validamente l'interesse, secondo quanto richiesto dal presente avviso, di presentare entro trenta giorni una proposta di gestione dell'immobile che contenga un piano industriale e un piano economico finanziario secondo le modalità che saranno ivi indicate; la locatrice si riserva di chiedere a ciascun partecipante approfondimenti, chiarimenti nonché modifiche rispetto a quanto originariamente offerto.
- o **Fase 3: Selezione del contraente** — Valutate attentamente le offerte ricevute, **l'individuazione del contraente avverrà a discrezione della locatrice** sulla base dell'offerta risultata più solida in termini economici; patrimoniali; di affidabilità della controparte; di garanzie ed eventuali migliorie offerte.

10) Altre informazioni

Tutte le successive comunicazioni con i soggetti partecipanti alla presente fase della procedura avverranno esclusivamente tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato con la manifestazione di interesse.

Prima della presentazione della manifestazione di interesse, i soggetti che intenderanno partecipare alla preselezione, e comunque non oltre le ore 12:00:00 A.M. del giorno 23 aprile 2024, dovranno aver svolto un sopralluogo obbligatorio presso l'immobile oggetto del futuro contratto di locazione.

11) Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 per come modificato e integrato dal D.lgs. n. 101/18 e del Regolamento (UE) n. 2016/679 (GDPR), i dati personali raccolti con la manifestazione di interesse e con la documentazione allegata saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale sono stati resi. Il titolare del trattamento è Anemos s.s.d. a r.l, nei confronti del quale l'interessato potrà far valere i diritti previsti dalla Legge.

12) Richieste di informazioni alla locatrice

Ogni informazione e/o richiesta può essere inviata alla locatrice a mezzo PEC al citato indirizzo: anemos.pec@pec.it

Novi Ligure, lì 4 aprile 2024