



BANDO PER LA SECONDA PROCEDURA NEGOZIATA A TRATTATIVA PRIVATA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE A TERZI DELLA PALAZZINA UFFICI FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “TERMINAL MARZOCCO”, SITO NELL’AREA PORTUALE DI LIVORNO, VIA DEL MARZOCCO N. 80-82

La Camera di commercio della Maremma e del Tirreno,

PREMESSO

che l’Ente è proprietario del compendio immobiliare a destinazione terziaria e produttiva denominato “Terminal Marzocco” posto in Livorno, Via del Marzocco 80-82 iscritto al Catasto Fabbricati Foglio 24 P.lle 46 e 575 Sub. 601 D/7 e composto da 2 magazzini adibiti a deposito di prodotti rinfusi e prodotti forestali, piazzali coperti e scoperti, palazzina uffici e locale spogliatoio,

RENDE NOTO

- che in esecuzione della Determinazione del Dirigente Area I Gestione Risorse e Sistemi n. 106 del 20 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, è indetta una procedura negoziata a trattativa privata per la concessione in locazione a terzi dell’immobile di proprietà camerale denominato “Palazzina Uffici”, facente parte del richiamato complesso immobiliare denominato “Terminal Marzocco”, meglio descritto in seguito;
- che la procedura sarà svolta con le modalità di cui al presente bando.

1) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “TERMINAL MARZOCCO”

Alla data odierna, nel complesso immobiliare denominato “Terminal Marzocco”, posto nell’ambito del porto di Livorno, tra la Via Pisa, la Via del Marzocco ed il Varco Valessini risultano esistenti i manufatti di seguito elencati, meglio descritti nelle allegate planimetrie:

A) Magazzino in lamiera destinato al deposito di prodotti forestali della superficie di mq.3.928 circa, prospiciente sulla Via Pisa e su tratto di Ferrovia, a forma rettangolare con il lato nel senso nord-sud di ml. 140,28 circa, e il lato est-ovest di ml. 28,00 circa, dotato di tettoia in aggetto sull’area sita nella zona antistante ad ovest ed in quella retrostante ad est;



- B) Magazzino in muratura destinato a deposito di prodotti rinfusi della superficie complessiva di mq 2.004, prospiciente sulla Via del Marzocco, a forma rettangolare con il lato nel senso nord-sud di ml.100,20 e il lato nel senso est-ovest di ml.20,00, dotato di tettoia in aggetto sul lato ovest e su quello dell'area scoperta rivolta verso sud;
- C) Fabbricato ad uso palazzina uffici, sito nell'angolo sud-est del Terminal, composto da piano terra, primo e secondo per complessivi mq. 620, confinante da due lati con area scoperta posta all'interno del Terminal e dagli altri due lati con l'esterno del complesso immobiliare, comprensivo di servizi, vano scale e ascensore;
- D) Piccolo manufatto adibito a spogliatoio e servizi, sito nel lato sud del Terminal, consistente in tre locali a piano terra di mq.12,6 circa ciascuno per complessivi mq. 38,00;
- E) Spazio di mq.578 di area coperta da tettoia, posta per tutta la lunghezza del magazzino ad uso deposito rinfusi;
- F) Area scoperta di mq.887, costituente un piazzale posto fra i quattro manufatti di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D).

2) OGGETTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA

Oggetto del presente bando è la concessione in locazione a terzi, in tutto o in parte, dell'immobile di proprietà camerale denominato "Palazzina Uffici" come descritto e individuato nel prosieguo del presente bando e nelle planimetrie allegate.

Per la Camera di commercio l'attività di locazione oggetto della procedura è da configurarsi quale mero sfruttamento economico di beni patrimoniali e in alcun modo riconducibile all'esercizio di attività commerciale d'impresa.

3) PRINCIPALI CLAUSOLE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto da stipulare all'esito della trattativa recherà le seguenti pattuizioni e clausole principali e accessorie:

Art. 1 – Oggetto del contratto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, le sotto indicate porzioni di aree ed immobili siti nel complesso immobiliare denominato "Terminal Marzocco" posto tra la Via Pisa e la Via del Marzocco in Livorno:

- 1) Fabbricato ad uso palazzina uffici, sito nell'angolo sud-est del Terminal, composto da piano terra, primo e secondo per complessivi mq. 620, confinante da due lati con area scoperta posta all'interno del Terminal e dagli altri due lati con l'esterno del complesso immobiliare, comprensivo di servizi, vano scale e ascensore, di cui alla precedente lettera C) in premessa, ad uso esclusivo, individuato con il n. 3 nella planimetria allegata.
- 2) Area scoperta di mq. 887 di cui alla precedente lettera F) in premessa, costituente un piazzale posto fra i quattro manufatti di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D) in premessa, parte comune con altri conduttori; all'interno di tale area sono compresi n.2 posti macchina non contrassegnati in uso esclusivo;



3) Porzione di mq.12,6 del piccolo fabbricato adibito a locale spogliatoio, comprensivo di servizi, individuato in premessa con la lettera D).

Art. 2 – Dichiarazioni delle parti

Le parti si danno reciproco atto e dichiarano di accettare che l'immissione in possesso dei beni immobili indicati ai punti da 1 a 3 del precedente articolo avverrà contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto previo verbale di consegna in contraddittorio tra le due parti.

La parte locatrice dichiara che le unità immobiliari oggetto del presente contratto, al momento della stipula, sono in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che gli impianti sono conformi alle normative vigenti.

La parte conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE) in corso di validità.

Art. 3 – Utilizzo delle aree

Il fabbricato di cui al n.1 del precedente art.1, corredato dall'area di cui al n. 2 e dalla porzione del locale spogliatoio di cui al n. 3, dovrà essere utilizzato in conformità della destinazione d'uso prestabilita.

La parte conduttrice si impegna formalmente ad utilizzare le aree oggetto della locazione esclusivamente per lo svolgimento, in proprio o mediante organi ed organizzazioni collegate, di attività amministrative direttamente o indirettamente connesse alla gestione di impresa portuale ovvero di funzioni di mandato, agenzia, rappresentanza, vigilanza, consulenza professionale o regolazione in ambito portuale, che possono comportare contatti diretti con il pubblico. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare che l'immobile è da considerare interno all'area portuale. E' dato atto che la parte conduttrice ha ottenuto, ove necessaria, l'iscrizione nel registro di cui all'art. 68 del codice della Navigazione, detenuto presso l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale (R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e s.m.i.).

Qualsiasi eventuale diversa utilizzazione o modalità d'uso, anche parziale, dovrà preventivamente ed espressamente essere autorizzata dalla parte locatrice e dovrà risultare per iscritto.

La violazione degli impegni assunti nel presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice e conseguente risarcimento dei danni a favore della parte locatrice.

Art. 4 – Regime doganale

Le parti si danno reciproco atto e riconoscono che l'intero complesso immobiliare insiste per circa metà su area soggetta a regime doganale e per l'altra metà su area esterna alla



cinta portuale e che il confine doganale è posto all'interno del complesso stesso in coincidenza con il paramento del fronte est del magazzino per i prodotti forestali.

La parte conduttrice pertanto riconosce che sia il fabbricato che le superfici coperte e scoperte ad essa assegnate di cui ai nn. 1, 2 e 3 del precedente art.1 sono situate all'esterno della circoscrizione doganale e conseguentemente accetta e prende atto che l'unico accesso ai suddetti beni rimane esclusivamente l'entrata principale del Terminal posta sul lato Via del Marzocco.

Nella utilizzazione del compendio oggetto del presente contratto, la parte conduttrice si impegna a pienamente osservare le vigenti disposizioni normative e regolamentari emanate in materia doganale, nonché ad adempiere a tutte le prescrizioni che di volta in volta potranno essere impartite dalla Amministrazione competente.

Art. 5 – Interferenze con altre attività

La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che il complesso immobiliare su cui insistono i beni oggetto del presente contratto è o sarà dato in locazione per altre singole porzioni ad altri operatori.

La parte conduttrice pertanto dichiara di conoscere e di accettare le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile, impegnandosi formalmente ad adeguare i propri comportamenti e quelli del personale dipendenti a criteri di correttezza, di reciproco rispetto e collaborazione per la soluzione delle problematiche comuni.

Si impegna inoltre ad utilizzare i beni ad essa assegnati con la presente scrittura privata per lo svolgimento della propria attività con la massima diligenza e senza arrecare intralcio, ostacolo o maggior aggravio al contemporaneo svolgimento delle attività di impresa degli altri conduttori e/o utilizzatori del compendio immobiliare.

Sono in particolar modo posti a carico del conduttore i seguenti obblighi:

- lasciare sempre liberi, per motivi di sicurezza, gli spazi esterni comuni all'interno del Terminal da merci, attrezzature, mezzi o quant'altro possa in qualunque modo intralciare o rendere meno agevole il passaggio e il transito di mezzi;
- non posizionare comunque ostacoli sulle parti comuni, da considerarsi destinate a zona operativa ed al transito di persone e mezzi;
- non ostacolare il regolare funzionamento di tutte le installazioni comuni;
- contribuire alle spese di manutenzione di tutte le parti comuni.

Il conduttore è altresì obbligato ad adeguare le misure di sicurezza adottate ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 con specifiche previsioni di garanzia e prevenzione in considerazione dei maggiori rischi derivanti dall'esercizio in condizioni di promiscuità di imprese all'interno di una medesima area operativa, tenuto conto delle particolari prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 272/1999 relative all'espletamento di operazioni e servizi portuali.

Art. 6 – Regolamento per l'uso in comune del Terminal



La parte conduttrice, in considerazione del precedente articolo 5), si impegna per quanto di propria competenza a concorrere con gli altri conduttori alla predisposizione di un regolamento per l'uso delle parti comuni e per la ripartizione delle spese dei servizi erogati a tutti i conduttori (quali pulizia, sorveglianza, utenze ecc.) nonché per la disciplina del contemporaneo svolgimento di attività operative da parte di più imprese conduttrici all'interno della medesima area.

Il regolamento dovrà altresì recepire le puntuali prescrizioni dei piani di sicurezza individuali redatti secondo quanto previsto dal precedente art.5) da tutti i conduttori per garantire la sicurezza dell'area di lavoro ed individuare le persone preposte alla vigilanza sul rispetto delle prescrizioni regolamentari e di legge in proposito.

La parte conduttrice accetta sin da adesso di inserire nel Regolamento il criterio di ripartizione delle spese per servizi e utenze comuni in conformità a predefiniti parametri millesimali. La stessa Società si obbliga sin da adesso ad osservare e far osservare ai propri dipendenti il Regolamento per l'uso delle parti comuni di cui al presente articolo.

La parte locatrice dà atto che la presente clausola impegnativa è o sarà inserita pure nei contratti di locazione conclusi con ognuno degli altri conduttori del compendio immobiliare.

L'obbligo di procedere alla predisposizione del Regolamento per l'uso delle parti comuni incombe sulla parte conduttrice sin dal momento della sottoscrizione del presente atto, indipendentemente dal fatto che il complesso immobiliare non sia stato ancora assegnato a tutte le altre parti conduttrici.

Art. 7 – Durata della locazione

La locazione ha durata di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Detto termine sarà tacitamente prorogato di sei anni nel caso in cui non intervenga disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza, e così ulteriormente per i periodi successivi.

Alla cessazione del rapporto i beni dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice e dell'avvenuta riconsegna verrà dato atto in apposito processo verbale.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto ai sensi del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

Art. 8 – Canone di locazione



Il canone complessivo per la locazione del bene locato è stabilito in Euro ... annui (diconsi Euro ...) oltre IVA se dovuta.

Il predetto canone sarà versato, in rate mensili anticipate di Euro ... (diconsi Euro ...), entro il primo giorno di ciascun mese, con le modalità che saranno indicate dalla parte locatrice in sede di sottoscrizione del contratto o successivamente in caso di variazione.

Il canone così corrisposto, previa apposita comunicazione scritta della parte locatrice, sarà aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del prossimo anno.

Art. 9 - Spese per utenze varie

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, acqua, gas, corrente industriale.

Sono altresì poste a carico della parte conduttrice tutte le spese per i servizi e le utenze relative alle parti comuni nella misura determinata attraverso l'applicazione dei criteri di ripartizione millesimale, come da precedente art. 6, 3° capoverso.

Le parti si danno reciproco atto, in considerazione dell'inserimento dei beni oggetto di locazione in un unico compendio, in uso anche ad altri soggetti, che la fornitura delle varie utenze per lo svolgimento delle attività di impresa potrà essere unica per tutti i vari utilizzatori. E' pertanto onere della parte conduttrice di predisporre all'interno dell'immobile di sua assegnazione appositi dispositivi per l'accertamento del consumo effettivo, le cui spese saranno poste a suo carico esclusivo nel rapporto intercorrente con gli altri conduttori. In ogni caso, tutte le somme che la parte locatrice fosse eventualmente costretta ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, in virtù di regolamentazione degli enti erogatori dei servizi, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme corrisposte decorreranno gli interessi moratori. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto e colpa di lei, con le modalità e le conseguenze previste al citato articolo.

Art. 10 – Garanzia fideiussoria

A garanzia degli obblighi tutti derivanti dal presente contratto, la parte conduttrice ha prestato cauzione per l'importo complessivo di Euro ... agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni da lei assunte.

Tale cauzione è stata costituita con fideiussione bancaria/ polizza fideiussoria assicurativa prestata dallain data ... per l'importo anzidetto.

La parte conduttrice, a mezzo del suo legale rappresentante, ha prestato e costituito la fideiussione medesima con la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con obbligo espresso di versare l'importo della cauzione presso l'istituto tesoriere della parte locatrice di cui al precedente art. 9 - ovvero quello che



risulterà tale all'atto dell'eventuale escussione della garanzia - a semplice prima richiesta della locatrice medesima e senza alcuna riserva.

Tale garanzia manterrà la propria efficacia per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e, in caso di escussione totale o parziale da parte della locatrice, verrà immediatamente reintegrata dalla parte conduttrice fino alla concorrenza dell'importo anzidetto.

Lo svincolo della cauzione da parte della parte locatrice avverrà pertanto successivamente alla cessazione degli effetti del presente contratto.

Qualora la cauzione cessi di avere validità prima del verificarsi del suddetto termine, la parte conduttrice assume impegno di rinnovarla per lo stesso importo ed alle stesse condizioni, per il rimanente periodo occorrente.

Art. 11 – Garanzie ulteriori

E' precisato che la fideiussione di cui al precedente art.11 è posta a garanzia anche del mantenimento dello stato di manutenzione delle aree e delle pertinenze in loco esistenti, così come risultante dal verbale di consegna.

Detta garanzia verrà automaticamente incamerata dalla parte locatrice alla conclusione del rapporto nel caso in cui l'area oggetto della locazione sia restituita, salvo il normale deterioramento d'uso, in cattivo stato di manutenzione o presenti comunque vizi od alterazioni che determinino la necessità di interventi di rimessa in pristino stato.

Detta garanzia potrà essere parimenti incamerata dalla parte locatrice laddove analoghe alterazioni si verificchino durante la vigenza del rapporto ove la parte conduttrice, intimata per iscritto dalla parte locatrice alla esecuzione di lavori di ripristino, non vi provveda personalmente entro il termine di giorni 15 dal ricevimento dell'intimazione.

Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni ulteriori.

Art. 12 – Inadempimento nei pagamenti

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio di eventuali sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora.

Eventuali ritardi sulle scadenze dei pagamenti dei ratei mensili di canone daranno luogo alla corresponsione degli interessi di mora secondo il tasso legale.

Il mancato pagamento di due canoni mensili di locazione costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a procedere alla risoluzione di diritto del contratto, salva rivalsa sulla fideiussione prestata ai sensi del precedente art. 11.

Art. 13– Imputazione di pagamento



Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 14 – Polizza antincendio

Si dà atto che la parte conduttrice ha provveduto, in adempimento di quanto richiesto dalla parte locatrice al fine della stipula del contratto, ad assicurare i beni oggetto del presente contratto contro il rischio di incendio ed altri eventi speciali per l'importo di Euro

Si dà altresì atto che è stata depositata presso la sede della parte locatrice copia del contratto di assicurazione Polizza Incendio ed eventi speciali n. ..., scadenza ..., stipulata ...

La parte conduttrice è obbligata a provvedere al rinnovo delle predette polizze per tutta la durata del presente contratto, fino alla cessazione di ogni suo effetto.

Il mancato rinnovo delle polizze alle scadenze prefissate comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 15 – Obblighi della parte conduttrice

La parte conduttrice è obbligata a:

- a) utilizzare i beni per le proprie attività di impresa e pertanto qualsiasi altra attività dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice;
- b) non mutare la destinazione d'uso degli immobili, pena la risoluzione di diritto del contratto, per fatto e colpa del conduttore;
- c) richiedere la preventiva autorizzazione della parte locatrice per ogni modifica dello stato dei luoghi.

Art. 16 – Manutenzione

La parte conduttrice si obbliga, ex artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni e le opere di manutenzione ordinaria, di qualunque natura ed entità, che si rendessero necessarie in dipendenza da uso, vetustà o caso fortuito.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze.

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'area locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 17– Migliorie ed addizioni

Resta inteso che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa approvazione scritta della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni



di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito; è fatta salva la facoltà della parte locatrice di richiedere la riduzione in pristino, ad esclusivo onere della parte conduttrice.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuati dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 18 – Dichiarazione sullo stato dei luoghi

La parte conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto

riconosce e dichiara che i beni consegnati si trovano in normale stato locativo, adatti all'uso convenuto, adeguati alle proprie esigenze, nonché esenti da vincoli che possano impedire o rendere in qualche modo più gravosa la realizzazione dei propri obiettivi.

La parte conduttrice esonera pertanto la parte locatrice da ogni responsabilità per danni a persone o cose che possano derivare dallo stato dei luoghi.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Art. 19 – Custodia dei beni

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata, rimanendo direttamente responsabile della sua conservazione con ogni miglior cura ed evitando danneggiamenti, nel suo esercizio, anche da parte di terzi.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza dei vincoli derivanti dai certificati di destinazione urbanistica delle aree e si impegna a rispettarne le prescrizioni.

Art. 20 – Danni a terzi

Con la sottoscrizione del verbale di consegna dei beni la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio della parte conduttrice o di propri dipendenti o terzi in genere.

La parte conduttrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni, molestie, immissioni od altro che possano derivare dall'attività svolta dalla prima alle proprietà limitrofe all'area in locazione, alle altre porzioni immobiliari facenti parti del Terminal Marzocco ed alle altre attività ivi svolte.

Art. 21 – Visite sul bene locato



La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso, fatta salva la preventiva comunicazione al conduttore, concordando modi e tempi per l'apertura e visione dei locali in sicurezza.

Art. 22 – Fallimento della conduttrice

Nel caso eventuale di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà di diritto automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – i beni immobili oggetto della presente scrittura privata, dovranno essere prontamente riconsegnati.

Art. 23 – Risoluzione del contratto per colpa del conduttore

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, la fideiussione prestata sarà incamerata dalla parte locatrice.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguiti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

Art. 24 – Spese di registrazione

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico della parte conduttrice.

Art. 25 – Natura essenziale delle pattuizioni

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 26 – Modifiche al contratto – Liberatoria da pretese ulteriori di superfici

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

La parte conduttrice inoltre dichiara che l'utilizzo del fabbricato di cui al punto.1 art.1 nonché delle restanti superfici di aree, sia coperte che scoperte, oggetto del presente contratto di locazione sono completamente soddisfattive ai fini dello svolgimento delle proprie attività.

Art. 27 – Divieto di sublocare o di cedere il contratto senza preventivo consenso

E' posto assoluto divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, le aree oggetto della presente scrittura privata a soggetti terzi o di concedere comunque il godimento anche se temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 28 – Clausola arbitrale

Tutte le controversie inerenti al presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno risolte da un arbitro unico,



secondo lo Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, costituita presso la Camera di Commercio di Firenze. L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, secondo quanto previsto dal Regolamento sopra richiamato.

L'arbitro unico deciderà in via rituale secondo diritto nel rispetto dello Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, che le parti contestualmente dichiarano di conoscere ed accettare, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Art. 29 – Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla legge 27/07/1978 n. 392, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni delle autorità competenti, con particolare riferimento a quelle di pubblica sicurezza e quelle derivanti dai regolamenti comunali di polizia urbana.

4) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Possono partecipare alla procedura negoziata le persone fisiche o giuridiche in possesso dei requisiti generali come specificati nei modelli Allegati A (persone fisiche) e B (persone giuridiche).

5) SOPRALLUOGHI

L'eventuale effettuazione dei sopralluoghi, considerato che l'immobile insiste in un compendio parzialmente locato a terzi, dovranno essere richiesti e concordati con il Responsabile del procedimento di seguito indicato almeno 10 giorni prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

6) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla procedura negoziata dovranno far pervenire, a mezzo servizio postale o con consegna a mano all'ufficio protocollo della Camera, in unico plico raccomandato, controfirmato ed appositamente sigillato su tutti i lembi di chiusura, a pena di esclusione, a questo Ente, Piazza del Municipio n.48 Livorno, entro e non oltre le ore 13,00 del 15° (quindicesimo) giorno dalla data di pubblicazione del presente bando (del primo giorno lavorativo successivo se la scadenza cade in un giorno festivo), la documentazione appresso elencata redatta in lingua italiana secondo i modelli Allegato A (persone fisiche) ovvero B (persone giuridiche):

- Allegato A - Persone fisiche - Richiesta di partecipazione, Dichiarazione di possesso dei requisiti, Offerta;

oppure, in alternativa

- Allegato B - Persone giuridiche - Richiesta di partecipazione, Dichiarazione di possesso dei requisiti, Offerta;

7) VALUTAZIONE DELLE OFFERTE



Le offerte pervenute saranno aperte, in seduta pubblica, a cura del Responsabile del Procedimento, assistito da due funzionari camerale in qualità di testimoni; delle operazioni di apertura sarà redatto apposito verbale.

La data, l'ora e il luogo fissati per le operazioni di apertura delle offerte saranno comunicati esclusivamente mediante pubblicazione sul sito camerale all'indirizzo <http://www.lg.camcom.it>, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione: Bandi di gara e contratti / Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura / Atti relativi alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni / Avvisi e bandi).

Alle operazioni di apertura possono partecipare i candidati che abbiano presentato offerta o loro incaricati, muniti di apposita delega e documento di identità in corso di validità.

Completate le operazioni di apertura il Responsabile del Procedimento, in seduta riservata, procederà al controllo della validità delle offerte e del possesso dei requisiti richiesti proponendo, se del caso, l'esclusione dei candidati o l'ammissione alla procedura; non saranno ammesse offerte con ribasso superiore a quanto sotto specificato, condizionate, per persone da nominare, ovvero espresse in modo indeterminato.

Le offerte ammesse saranno trasmesse ad una Commissione allo scopo nominata dal Dirigente Area I; la Commissione, assistita dal Responsabile del Procedimento, procederà alla valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- a) sarà data priorità alle offerte di locazione per l'intero lotto in trattativa come descritto all'art. 3 del presente bando;
- b) nell'ambito delle offerte di locazione per l'intero lotto, sarà data priorità alle offerte che prevedono un canone maggiore;
- c) il canone peritato per l'intero lotto è pari a: €/mese 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta), €/anno 45.000,00 (quarantacinquemila); non saranno ritenute valide offerte di locazione per l'intero lotto con ribasso superiore al ventotto per cento del canone peritato (€/mese 2.700,00, €/anno 32.400,00).

In caso di offerte valide per l'intero lotto la Commissione non procederà all'esame di offerte parziali e proporrà al Dirigente Area I l'aggiudicazione al miglior offerente (canone maggiore). In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. A parità di offerte valide, la Commissione procederà a richiedere il miglioramento delle offerte; in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

- d) in assenza di offerte valide per l'intero lotto, saranno valutate anche offerte di locazione parziale;
- e) le offerte di locazione parziale dovranno: garantire un canone minimo adeguato, sulla base della percentuale di utilizzo del fabbricato principale, alla misura del



canone minimo di cui alla precedente lettera c); essere formulate in modo chiaro relativamente agli spazi richiesti, anche mediante l'utilizzo di appropriate evidenziazioni sulla planimetria da allegare all'offerta.

Potranno, se del caso, essere richiesti agli offerenti chiarimenti o integrazioni sulle offerte di locazione parziale, anche mediante convocazione dei medesimi;

- f) nell'ambito delle offerte di locazione parziale, sarà data priorità alle offerte che garantiscono, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, la maggiore appetibilità degli spazi residui. In subordine, sarà data priorità alle offerte che prevedono un canone maggiore.

In caso di valide offerte di locazione per l'intero lotto in trattativa la Commissione, sulla base dei predetti criteri, procederà senz'altro alla proposta di aggiudicazione.

In caso di offerte di locazione parziale, la Commissione potrà a proprio insindacabile giudizio procedere o meno alla proposta di aggiudicazione ovvero proporre ai concorrenti soluzioni modificative o integrative delle offerte presentate, nel rispetto dei principi di tempestività, correttezza, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità.

8) AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

Sulla base dell'esame della Commissione, risultante da appositi verbali, il Dirigente Area I procederà all'aggiudicazione al miglior offerente. La concessione in locazione potrà essere aggiudicata anche nel caso in cui vi sia un solo offerente.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione dell'immobile nel termine assegnato dall'Amministrazione, previa costituzione di idonea fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa come previsto dalle condizioni di contratto, pena la decadenza dell'aggiudicazione; allo scopo, salvi diversi accordi tra le parti, lo schema di contratto sarà trasmesso all'aggiudicatario almeno 20 giorni prima della data fissata per la stipula.

9) COMUNICAZIONI E NOTIFICHE

Tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura negoziata saranno effettuate esclusivamente mediante pubblicazione sul sito camerale all'indirizzo <http://www.lg.camcom.it>, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione: Bandi di gara e contratti / Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura / Atti relativi alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni / Avvisi e bandi).

Fanno eccezione le seguenti comunicazioni, che saranno notificate tramite PEC all'indirizzo comunicato in sede di presentazione dell'offerta:

- provvedimenti di esclusione dalla procedura e di aggiudicazione;



- richieste di chiarimenti/integrazioni e convocazioni per le offerte di locazione parziale.

10) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 è il Dott. Stefano Giorgi, tel. 0586 231237, e-mail: stefano.giorgi@lg.camcom.it .

Al Responsabile del Procedimento, presso l'Ufficio Provveditorato della Camera di commercio della Maremma e del Tirreno, sede di Livorno, Piazza Municipio n. 48, possono rivolgersi gli interessati per eventuali chiarimenti e ulteriori informazioni sulla presente procedura negoziata.

11) INFORMATIVA SU TRATTAMENTO DATI E PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno informa che:

- a) Titolare del trattamento dei dati è la Camera di Commercio Della Maremma e del Tirreno, con sede in Livorno, P.zza del Municipio, n. 48, tel.0586231111, e-mail: segreteria.generale@lg.camcom.it, pec: cameradicommercio@pec.lg.camcom.it;
- b) Responsabile del trattamento è il Dirigente dell'Area I Gestione Risorse e Sistemi è Alessandro Gennari, domiciliato presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno tel.0564430213, e-mail: alessandro.gennari@lg.camcom.it, pec: cameradicommercio@pec.lg.camcom.it;
- c) Responsabile della protezione dei dati, ai sensi degli artt. 36 e ss. del Regolamento UE 2016/679, è Silvia Galli, e-mail: rpd@lg.camcom.it, pec: cameradicommercio@pec.lg.camcom.it.
- d) Finalità del trattamento - I dati personali sono raccolti in funzione e per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri con specifico riferimento al procedimento di gara di cui al presente bando.
- e) Modalità del trattamento - Il trattamento è effettuato con strumenti manuali e/o informatici e telematici, in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti, in modo da ridurre al minimo i rischi di distruzione o perdita, accesso non consentito, modifica e divulgazione non autorizzata.
- f) Base giuridica del trattamento - Il trattamento è necessario per l'esecuzione, da parte della Camera di Commercio, di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri; il procedimento finalizzato alla locazione dell'immobile si basa sulle seguenti disposizioni:
 - Regolamento UE 679/2016;
 - Legge 29 dicembre 1993, n. 580 (Riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura);



- Decreto del Presidente della Repubblica 2 novembre 2005, n. 254 (Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di commercio);
- Statuto camerale;
- D.Lgs. 18/04/2016, n. 50 e successive modificazioni e integrazioni, recante Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- Art. 3 del Regio decreto del 18/11/1923 n. 2440 Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;
- Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 recante Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni);
- Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

g) Ambito di comunicazione e diffusione

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale incaricato della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno. Per lo svolgimento di talune attività, la CCIAA potrebbe avere l'esigenza di comunicare alcuni dati a società o soggetti esterni di propria fiducia, che li utilizzeranno – se del caso in qualità di responsabili del trattamento - per la gestione delle prestazioni o dei servizi richiesti, o per svolgere attività di supporto al funzionamento ed all'organizzazione della CCIAA. I dati personali, comuni e particolari, in base alle necessità, possono essere comunicati ai seguenti soggetti:

- le Società di informatica della cui collaborazione la CCIAA si avvale nonché le altre società fornitrici di servizi collaterali;
- gli Istituti bancari che devono effettuare il pagamento dell'importo dovuto per la prestazione;
- le Società che gestiscono servizi postali informatizzati o forniscano alla CCIAA altri servizi collaterali;



- (altro eventuale) indicare i soggetti o categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati e che possono venirne a conoscenza in qualità di responsabili o incaricati e l'ambito di diffusione dei dati stessi ad ogni soggetto che abbia titolo e interesse per l'esercizio del diritto di accesso ai sensi degli artt. 22 e ss. della Legge n. 241/1990;
- ad ogni altro soggetto pubblico o privato nei casi previsti da legge o regolamento.

h) Trasferimento dei dati personali

La Camera di Commercio non trasferirà i dati personali né in Stati membri dell'Unione Europea né in Stati terzi non appartenenti all'Unione Europea.

i) Periodo di conservazione dei dati personali

I dati personali sono conservati in conformità alle norme sulla conservazione amministrativa ed al massimario di scarto in uso presso l'Ente.

j) Diritti dell'interessato (art.15 del Regolamento UE)

L'interessato ha diritto:

- di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati;
- di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile;
- di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali.

k) Conseguenze della mancata comunicazione dei dati

Il conferimento dei dati è necessario ai fini della conclusione del procedimento/svolgimento dell'attività ed il rifiuto di fornire i dati richiesti non consentirà la partecipazione alla gara.

l) Inesistenza di un processo decisionale automatizzato

La Camera di Commercio non adotta alcun processo automatizzato, compresa la profilazione di cui all'art. 22 paragrafi 1 e 4 del Regolamento UE 679/2016.

Il Responsabile del procedimento
Dott. Stefano Giorgi

Sottoscritto con firma digitale (artt. 20,21,22,23 e 24 del D.Lgs. n. 82 del 7/3/2005 e s.m.i.)

Allegati:

- Allegato A - Persone fisiche - Richiesta di partecipazione, Dichiarazione di possesso dei requisiti, Offerta;



- Allegato B - Persone giuridiche - Richiesta di partecipazione, Dichiarazione di possesso dei requisiti, Offerta;
- Planimetria