COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ' COMUNALE IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA - PATRIMONIO INDISPONIBILE - MEDIANTE ASTA PUBBLICA, UBICATO IN SESTRI LEVANTE (PRESSO PALAZZO NEGROTTO CAMBIASO, Via Portobello, 14), LOTTO N. 3.

PREMESSO CHE

Il Comune di Sestri Levante è proprietario di un compendio edilizio sito in Località Portobello, Palazzo Negrotto Cambiaso;

con deliberazione di Consiglio comunale n. 141 del 20.12.2024, recante "Affidamento servizi relativi alla gestione di immobili comunali e alla gestione e organizzazione di eventi a Mediaterraneo servizi s.r.l.– indirizzi del consiglio comunale e approvazione relazione illustrativa", è stato disposto l'affidamento in house, a MEDI@TERRANEO SERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, per il periodo 01.04.2025-31.12.2028, dei servizi di gestione degli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Sestri Levante, tra cui Palazzo Negrotto Cambiaso;

con propria determinazione, il dirigente dell'Area 1 "Servizi Amministrativi e Servizi alla Persona", in conformità alla delibera di Giunta Comunale n. 171 del 9 settembre 2026, ha approvato gli avvisi d'asta per l'assegnazione di n.3 (tre) locali siti in via Portobello n. 12 e n. 14;

STANTE QUANTO SOPRA PREMESSO

si informa che il Comune di Sestri Levante, con il presente avviso d'asta pubblica, intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a terzi, a titolo oneroso, per l'esercizio di un'attività economica, ad esclusione di quelle indicate all'art. 3 del presente avviso, l'immobile sito in Sestri Levante, Palazzo Negrotto Cambiaso, Via Portobello n. 14, posto al secondo piano, come da planimetria allegata che rappresenta parte integrante del presente avviso.

Art. 1 INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE.

L'immobile è ubicato presso in via Portobello 14, posto al secondo piano per complessivi 52,79 mq, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sestri Levante al Foglio 34, Particella 1506, Sub 4, categoria B04, come evidenziato nella planimetria allegata al presente avviso.

ART. 2 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

L'immobile è aggiudicato tenendo conto, congiuntamente, del criterio di aggiudicazione quantitativo (60%) e del criterio qualitativo (40%), attribuendo alla domanda di partecipazione un punteggio in base ai seguenti parametri:

(i) criterio quantitativo (max 60 punti): viene valutato il maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. Ai fini della presente procedura il prezzo a base d'asta corrisponde al canone annuo di concessione, pari ad **Euro 6.745,00 oltre** IVA di legge, calcolato sulla base dei valori minimi OMI - Agenzia delle Entrate - riferiti al settore terziario, ridotto del 20% in ragione della condivisione dei servizi con altro concessionario.

Sono ammesse le offerte con rialzo minimo di **Euro 100,00.**

La concessione è estesa ad un (1) parcheggio scoperto, ubicato nella zona compresa tra il Palazzo N. Cambiaso e l'Arena Conchiglia, da utilizzarsi per sosta e /o parcheggio. Le modalità di utilizzo sono meglio specificate nello schema di contratto allegato al presente bando. Per tale ragione nella determinazione del canone è incluso un aumento del 10%.

(ii) criterio qualitativo (max 40 punti): tiene conto (a) del numero dei dipendenti (20 punti) assunti a tempo indeterminato, residenti nel Comune di Sestri Levante e nei comuni confinanti, di cui si avvale l'operatore economico; (b) della tipologia di attività svolta assegnando un punteggio pari a 10 alle aziende iscritte al registro delle Start Up innovative e/o piccole-medie imprese innovative, c) di interventi di ristrutturazione/migliorie sul bene (10 punti).

Di seguito il prospetto di sintesi:

NUMERO DIPENDENTI	2 punti per ogni dipendente fino a 20 punti max
START UP innovative /Piccole-medie imprese attività innovative	10 punti
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE/ MIGLIORIE	10 punti

In ordine al terzo criterio qualitativo c) nell'ipotesi in cui il soggetto abbia indicato nella propria domanda, corredata da idonea documentazione, l'intenzione di effettuare interventi/migliorie sul bene immobile, tali interventi devono essere eseguiti entro due anni dalla sottoscrizione della concessione. In merito al criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice effettua una valutazione preventiva in ordine alla compatibilità degli interventi rispetto alla destinazione del bene; assegna il punteggio massimo di 10 punti all'offerta che presenta l'intervento di maggiore valore economico. Agli altri interventi ammessi viene attribuito un punteggio ridotto in percentuale, calcolato in proporzione tra il valore del singolo intervento offerto e quello dell'intervento di maggior valore (c.d. metodo della proporzionalità lineare - linee guida ANAC).

L'immobile in argomento è sottoposto a c.d. vincolo monumentale, ai sensi del d.lgs n. 42/2004, conseguentemente nell'ipotesi in cui l'intervento richieda l'autorizzazione all'esecuzione da parte della Soprintendenza per i beni storici e artistici, l'attuazione di tali interventi è condizionata al rilascio dell'autorizzazione stessa.

Resta inteso che tali migliorie si intenderanno acquisite nel patrimonio comunale fin dalla realizzazione. A seguito della scadenza del termine utile per la presentazione delle domande, verrà nominata un'apposita commissione giudicatrice.
La valutazione dell'ammissibilità delle domande di partecipazione sarà svolta in seduta pubblica, nella quale saranno esaminate dichiarazioni e/o atti relativi ciascuna di tali domande. Nella stessa seduta saranno aperte le buste relative alle offerte qualitative.
La valutazione della componente dell'offerta qualitativa che - se e in quanto presente - importi un apprezzamento *discrezionale* della commissione giudicatrice (ad es., propostae di miglioria) si terrà in seduta riservata.
In seduta pubblica si terranno l'apertura e l'apprezzamento delle offerte economiche (canone) oltre che la comunicazione della relativa graduatoria.
L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.
L'amministrazione si riserva di aggiudicare l'asta anche in presenza di una sola offerta, purché valida e conveniente per il Comune.
Nel caso in cui due o più operatori raggiungano lo stesso punteggio, verrà utilizzato il criterio cronologico di arrivo della domanda all'ufficio Protocollo del Comune di Sestri Levante.
Verranno redatti appositi verbali di tutte le operazioni.

ART. 3 - ATTIVITÀ' ESCLUSE.

In conformità al Protocollo d'Intesa concluso tra Regione Liguria, Comune di Sestri Levante e C.C.I.A.A. di Genova, in data 17 ottobre 2019, tenuto conto del d.lgs n. 42 del 2004 (Codice dei beni Culturali) e dell'art.1, comma 4, d.lgs. n. 222 del 2016, per l'insediamento di attività commerciali, al fine di salvaguardare le caratteristiche, l'immagine, il decoro e la vocazione dell'area considerata nella suddetta intesa (compresa la via Portobello), sono escluse tassativamente le seguenti tipologie di attività: lavanderie automatiche; vendita al dettaglio e/o somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo o prevalente di cui all'art. 105 delle L.R. 1/2007 e s.m.i., Phone center, telefonia, fax; Internet point-money transfer e money change, sia che dette attività siano svolte in un esercizio ad esse esclusivamente dedicato sia che coesistano con attività di altro tipo; Sexy shop; esercizi di commercio al dettaglio di prodotti agroalimentari, eccetto quelli che si caratterizzano per la vendita di prodotti tipici - con ciò intendendo tipologie di prodotti propri di una regione o zona, non soltanto italiana, identificabili in virtù della provenienza territoriale e delle particolari caratteristiche, anche contraddistinte dai marchi di qualità DOP, IGP, SGT, DOCG, DOC, IGT -; disco pub, discoteche e night club; esercizi al dettaglio e/o all'ingrosso che svolgono esclusivamente o prevalentemente l'attività "compro oro", esercizi commerciali al dettaglio e/o all'ingrosso no food che offrono una gamma indistinta e generalizzata di prodotti vari senza alcuna specializzazione e con provenienza non tracciabile; sale giochi, sale scommesse; esercizi di commercio al dettaglio e/o ingrosso per la vendita di accessori per telefonia, esclusi i marchi di telefonia mobile; attività di centri massaggi di cui alla L. 4 del 14 gennaio 2013 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate).

ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE (All. 3 - Schema domanda di partecipazione).

Il presente avviso è rivolto a tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del d. lgs. 36/2023, siano essi persone fisiche o giuridiche, idonei a contrarre con la pubblica amministrazione che non si trovino nelle cause di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del predetto d. lgs. 36/2023 - ove compatibili - o di eventuali altre cause ostative in base alle disposizioni vigenti.

Al riguardo si rinvia all'allegato n. 3 - Schema domanda di partecipazione.

I requisiti richiesti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e mantenuti per tutta la durata dell'affidamento.

ART. 5 - SOGGETTI NON AMMESSI A PARTECIPARE.

Non sono ammessi a partecipare i soggetti che non presentano i requisiti di cui all'art. 4.

Sono altresì escluse dalla presente asta le offerte di operatori e/o società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Al momento della presentazione della domanda l'istante NON deve avere pregresse morosità nei confronti del Comune di Sestri Levante o nei confronti di Medi@terraneo Servizi s.r.l. Unipersonale.

ART. 6 - ELEMENTI CONTRATTUALI (All. 2 - Schema contratto di locazione).

Natura del contratto: concessione di bene immobile pubblico facente parte del patrimoniale indisponibile.

Durata: quinquennale. L'amministrazione alla scadenza del quinquennio si riserva di rinnovare il contratto per ulteriori tre anni.

Canone: il canone annuo della concessione d'uso è quello risultante dall'esito della procedura. Il canone annuo sarà inoltre adeguato, a partire dal secondo anno di concessione, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Ripartizione interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria: si rinvia all'allegato D del Decreto ministeriale del 16/01/2017, nel quale è elencata la ripartizione degli oneri accessori tra le parti contrattuali.

Ripartizione spese condominiali: sono a carico del concessionario le spese relative alle utenze e all'uso delle parti comuni. La società Medi@terraneo Servizi S.r.l. unip. curerà di effettuare i conteggi per ciascuna unità immobiliare imputando ad ognuna la quota di consumo registrato corrispondente alla superficie dei locali utilizzati in mq o sulla base dei millesimi qualora venga effettuato un ricalcolo su basi millesimali.

Oneri a carico del concessionario - Spese contrattuali: le spese per l'imposta di bollo sono assunte dal concessionario, mentre l'imposta di registro graverà sui contraenti in misura eguale. Il concessionario accetta la delega, da parte del concedente, a provvedere tempestivamente alla registrazione del contratto per l'annualità in corso e per le successive, assolvendo all'imposta di registro, nel caso di adempimento annuale, entro e non oltre il trentesimo giorno successivo alla data (giorno e mese) della stipulazione ovvero in unica soluzione per l'intero periodo della concessione. Il concessionario deve inviare al concedente la quietanza di versamento rilasciata dall'Agenzia delle Entrate. L'Ente provvede a rimborsare il 50% dell'imposta.

Disponibilità dell'immobile: tenuto conto che attualmente l'immobile è occupato con regolare contratto di concessione, prorogato per il tempo necessario allo svolgimento dell'asta pubblica, il rilascio dello stesso avverrà entro un mese dall'aggiudicazione.

Il bene di cui si tratta vien concesso nello stato di diritto e di fatto in cui si trova.
Non potrà farsi luogo ad azione per lesione, né ad aumento o a diminuzione del prezzo per qualsiasi errore materiale abbia eventualmente a rinvenirsi nella descrizione del/i bene/i posto/i in concessione d'uso, nella determinazione del prezzo d'asta dei singoli lotti, nella indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze e/o per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale questi propone la relativa offerta.

ART. 7 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA.
(All.3 - Schema domanda di partecipazione; all. ti 4 e 5- Schema di offerta).

Gli interessati devono far pervenire la documentazione richiesta - domanda di partecipazione e offerte - entro le ore **12:00 del 29/10/2026,** con le seguenti modalità:

- mediante consegna diretta o raccomandata all'Ufficio Protocollo del Comune di Sestri Levante, Piazza G. Matteotti n. 3 - 16039 Sestri Levante (GE) in plico chiuso, recante l'intestazione del soggetto mittente, l'indirizzo dello stesso e la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE AD ASSOCIAZIONI ED ENTI DEL TERZO SETTORE".
  Del giorno e ora di arrivo del plico farà fede esclusivamente il timbro apposto come ricevuta dall'Ufficio Protocollo e non il timbro postale. Non verranno accolte domande presentate successivamente, benché recanti timbro di spedizione nei termini.

Con la suddetta domanda l'interessato, oltre a manifestare l'interesse per la concessione, deve contestualmente presentare l'offerta qualitativa (**all. 4 schema di offerta**) e l'offerta quantitativa, secondo lo schema allegato al presente avviso d'asta (**All. 5**), considerando come base d'asta il canone di **Euro 6.745,00**, oltre IVA, e indicando l'importo aggiuntivo, come indicato nell'art. 2 - Criterio di aggiudicazione, ossia comprensivo di rialzo minimo di **€ 100,00.**
Le offerte pervenute oltre la suddetta data non verranno prese in considerazione.
Qualora alla scadenza suddetta non siano pervenute istanze la società si riserva di pubblicare l'avviso per ulteriore periodo.

Art 8. APERTURA DEI PLICHI.

Il giorno 30/10/2026, alle ore 10.00, in seduta pubblica, presso la Sala Ocule sita in Sestri Levante, Piazza Matteotti, 3, la commissione giudicatrice procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del loro contenuto ed all'ammissione dei concorrenti alla successiva fase di valutazione delle offerte.

Nella stessa seduta - o in successiva seduta pubblica da comunicarsi tempestivamente ai partecipanti, qualora si renda necessario dare esecuzione al soccorso istruttorio - saranno aperte le buste relative alle offerte "qualitative".

La valutazione della sola componente, se presente, dell'offerta qualitativa che importi un apprezzamento *discrezionale* della commissione giudicatrice (ad es., proposta di migliorie e/o di investimenti) si terrà in seduta riservata.

Al termine di tali operazioni, e in seduta pubblica, saranno aperte le buste recanti le offerte economiche (canone), delle quali sarà dato conto al pari della complessiva graduatoria.

L'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà ottenuto il punteggio più alto, verrà disposta con apposita determinazione del Dirigente competente del Comune di Sestri Levante, dopo la verifica del possesso dei requisiti richiesti.

Nel caso in cui due o più operatori raggiungano lo stesso punteggio, verrà utilizzato il criterio cronologico di arrivo della domanda all'Ufficio Protocollo del Comune di Sestri Levante.
L'amministrazione - come anticipato - si riserva di aggiudicare l'asta anche in presenza di una sola offerta, purché valida e conveniente per il Comune.

ART. 9 - EFFETTI DELLA PARTECIPAZIONE.

La stipulazione del contratto di concessione avrà luogo tra il Comune di Sestri Levante, in qualità di Ente proprietario dell'immobile e tra l'aggiudicatario, in qualità di concessionario, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione della procedura di assegnazione. Si rappresenta che valutate le relative offerte, Il Comune di Sestri Levante ha la facoltà di procedere o di non procedere alla stipula del contratto di concessione, oppure di trattare direttamente con l'interessato nel caso di unico offerente. L'aggiudicazione della concessione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'interessato nella domanda di partecipazione. Non saranno prese in esame domande per persone da nominare e sarà vietata la subconcessione del locale. La presentazione della domanda implica l'integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

ART.10 - RESPONSABILE E REFERENTE DEL PROCEDIMENTO.

Amministrazione competente: Comune di Sestri Levante, Piazza Matteotti, 3;

Responsabile del procedimento: dott.ssa Giulia Spelta, Dirigente Area 1.

E-Mail: ufficio.contratti@comune.sestri-levante.ge.it;

P.e.c.: protocollo@pec.comune.sestri-levante.ge.it;

Tel.: 0185478211, 0185478349.

ART. 11 - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 PER IL TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

Titolare del trattamento: Comune di Sestri Levante (CF: 00787810100) con sede in Sestri Levante (GE), Piazza Matteotti n. 3, tel: 0185.4781, email: ufficio.protocollo@comune.sestrilevante.ge.it, PEC: protocollo@pec.comune.sestrilevante.ge.it

Responsabile della Protezione dei Dati (c.d. DPO): Labor Service S.r.l. con sede in Novara (NO) via Righi n. 29, tel: 0321.1814220, email: privacy@labor-service.it, PEC: pec@pec.laborservice.it

Responsabile del trattamento è il responsabile del procedimento.

Referente della procedura: dott.ssa Giulia Spelta; EMAIL: giulia.spelta@comune.sestrilevante.ge.it; P.E.C.: protocollo@pec.comune.sestri-levante.ge.it; tel: 0185 478212.

Finalità e Basi giuridiche: I dati personali comuni, particolari (art. 9 GDPR) e giudiziari (art. 10 GDPR) riguardanti l'interessato saranno trattati con modalità informatiche e cartacee, esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste.
Il conferimento dei dati personali è obbligatorio per poter accogliere e valutare da parte dell'Ente la richiesta presentata o il diritto esercitato. In assenza vi sarà l'impossibilità di svolgere le valutazioni necessarie e dar seguito quindi alla richiesta o diritto esercitato.
Destinatari dei dati: i dati personali trattati dal Titolare sono comunicati a soggetti terzi qualora disposizioni di legge o di regolamento riconoscono tale facoltà di accesso; collaboratori e consulenti esclusivamente per esigenze operative e tecniche, strettamente connesse e strumentali alla gestione del servizio pubblico espletato dal Comune (Assistenti sociali o Consorzi); altri enti pubblici (Comuni, Città Metropolitana, Regione, Aziende Sanitarie); Autorità Giudiziarie; società (comprese Software house), cooperative o associazioni che svolgono attività legate ai servizi offerti dall'Ente e strutture residenziali, semiresidenziali e centri diurni del territorio nominati, ove necessario, Responsabili del trattamento dei dati ai sensi dell'art. 28 GDPR.

Trasferimento dei dati: il Titolare del trattamento non ha intenzione di trasferire i dati personali dell'interessato verso un Paese terzo all'Unione Europea o verso un'organizzazione internazionale.

Periodo di conservazione: i dati personali raccolti vengono conservati nel rispetto della vigente normativa e secondo le disposizioni relative alla documentazione amministrativa e alla gestione degli archivi delle Pubbliche Amministrazioni avendo come riferimento il Piano di Conservazione dei comuni italiani del 2005 ai sensi del DPR 445/2000, D.Lgs. 42/2004 e D.Lgs. 82/2005.

Diritti dell'interessato: gli interessati hanno il diritto di ottenere, nei casi previsti, l'accesso ai propri dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. GDPR). I diritti possono essere esercitati mediante comunicazione attraverso i dati di contatto di cui sopra. Inoltre, l'interessato ha il diritto di proporre reclamo ad un'autorità di controllo (Garante per la protezione dei dati personali: https://www.garanteprivacy.it/modulistica-eservizi-online/reclamo).

ART.12 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Informazioni e/o chiarimenti possono essere richiesti al Servizio Legale e Contratti, via e-mail, indirizzata a: ufficio.contratti@comune.sestri-levante.ge.it o via p.e.c., da inoltrare a protocollo@pec.comune.sestri-levante.ge.it.

ART. 13 - PUBBLICITÀ.'

Il presente avviso ed i pertinenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, sono pubblicati nelle forme seguenti:

- sull'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Sestri Levante in forma integrale - nella sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Bandi di gara e contratti";
- sul sito internet di Medi@terraneo Servizi S.r.l. unip. in forma integrale;
- su un quotidiano a diffusione locale, per estratto;
- mediante notizia sui *social media.*

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione alla presente asta pubblica comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nella documentazione relativa.
Tutti i concorrenti s'intendono edotti delle condizioni di cui al presente documento, dandosi atto che per tutto quanto in esso non specificato si fa espresso rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia in quanto applicabili.
Il mancato rispetto anche di una delle prescrizioni contenute nel presente avviso costituisce causa di esclusione dalla procedura.
Avverso gli atti della presente procedura è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale (Genova, via Fogliensi, 2) territorialmente competente entro il termine di 60 giorni dalla piena conoscibilità dell'atto.

Sestri Levante, 28 Settembre 2026

Si allega al presente Avviso la seguente documentazione:

1. planimetria;
2. schema di contratto;
3. schema di domanda di partecipazione;
4. 5. schemi di offerta.