



Catania, 07/06/2021

Prot. 1262 /2021/Uffici Amministrativi

trasmessa via pec:

Oggetto: INVITO AD OFFRIRE PER LA LOCAZIONE DI SPAZIO COMMERCIALE DA ADIBIRE A BAR E RISTORAZIONE, POSTO ALL'INTERNO DELL'EX MERCATO DEI FIORI DEL MAAS DI CATANIA

Premesso che:

- con precedente Bando ad evidenza pubblica per la locazione di spazio commerciale da adibire a bar ristorazione, posto all'interno dell'ex mercato dei fiori del MAAS di Catania, la società Mercati Agro Alimentari Sicilia S.c.p.A., pubblicava un avviso finalizzato all'acquisizione di offerte aventi ad oggetto la locazione di spazio commerciale da destinare a bar e ristorazione, di circa mq 134 con servizi, posto all'interno dell'ex mercato dei fiori;
- spirati i termini previsti nel Bando, si constatava che nessun operatore economico aveva presentato una domanda di partecipazione;
- successivamente, pervenivano alla società MAAS diverse manifestazioni di interesse aventi ad oggetto la locazione del suddetto spazio commerciale talché è possibile desumerne un sopravvenuto interesse, da parte di più soggetti, alla locazione dello spazio in questione;
- in data 13/05/2021, il C.d.A. della società M.A.A.S. deliberava di procedere alla selezione dell'eventuale contraente mediante la presente Lettera d'Invito da trasmettersi agli operatori economici in questione e da pubblicarsi su sito internet della società nella quale si individuano le condizioni ed i termini di eventuali offerte, si fissa il valore forfettario di una fee d'ingresso (contributo a fondo perduto ed una tantum in favore del MAAS) e si rimette agli operatori interessati la sola indicazione del canone di locazione offerto, con ciò garantendo la massima trasparenza e parità di trattamento tra i potenziali contraenti.

Tutto ciò premesso,



Catania, 07/06/2021

la Mercati Agro Alimentari Sicilia S.c.p.a. (d'ora in poi MAAS) con la presente rende noto che intende procedere **alla locazione di spazio commerciale da adibire a bar e ristorazione, posto all'interno dell'ex mercato dei fiori del maas - Mercato Agro – Alimentare all'ingrosso di Catania**, sito in Catania, c.da Jungetto, sp 70/I, via Passo del Fico e, a tal fine, invita la Vs. spett.le società, ove ritenuto di Vs. interesse, a formulare un'offerta che tiene conto di tutte le sotto riportate ed elencate condizioni, il cui rispetto e la cui accettazione dovrà intendersi essenziali e tutte indispensabile

Il locale oggetto di locazione commerciale, meglio individuabile nella planimetria allegata al presente invito o sul posto mediante sopralluogo, è ubicato al piano terra del corpo di fabbrica dell'area servizi della galleria denominata ex Mercato dei Fiori, di circa mq 134 con annessi servizi di laboratorio, bagno e spogliatoio, oltre ad un ulteriore corpo bagno per il pubblico, dovrà essere destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di bar e ristorazione.

Il locale è dotato di impianto elettrico, di impianto di illuminazione, di impianto idrico, di impianto telefonico, di impianto di climatizzazione e di presidi antincendio.

Al conduttore verranno altresì consegnati, a titolo gratuito, i seguenti beni mobili (per semplicità, nel prosieguo indicati, nel loro insieme, come "Attrezzature"):

- arredo bar composto da banco bar refrigerato, banco tavola calda con frontali in legno, vetrina fredda con frontali in legno scuro e piani in acciaio, banco cassa, retro banco tavola calda e vetrina fredda con piani in acciaio, retro banco refrigerato bar con piano per macchina caffè;
- laboratorio bar composto da 2 armadi frigo industriali ad una porta marca KTM, 2 fermalievitazione marca SAGI, forno a gas con sottostante cella di lievitazione marca COVEN, friggitrice a gas, cucina quattro fuochi a gas marca SILKO, lavello OFFICINE BANO, tavolo lavoro centrale rettangolare, sfogliatrice KEMPLEX, macchina per gelato MANTEMATIC, tavolo lavoro a parete con carrelli portafarina, cassettera a 3 cassetti, tavolo lavoro piccolo, affettatrice elettrica, impastatrice da kg 38 circa;
- 5 tavolini in legno color noce e struttura color acciaio;
- 20 sedie con seduta in plastica color tortora e piedi in acciaio;
- 2 penisole color legno noce e struttura color acciaio;
- 2 televisori schermo piatto 42" marca LG;

Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.C.P.A. - Sede Legale Via Passo del Fico SP 70/I C.da Jungetto – 95121 CATANIA

Tel. 095 492921 – 095 495552 e-mail maas@maas.it - sito web www.maas.it

Società soggetta al controllo e coordinamento da parte della Regione Siciliana

Capitale sociale sottoscritto € 24.151.023,50- Cod.Fisc 03762580821 - P.IVA 02755810872 - R.E.A. CCIAA di CT 182197
Iscritta al Registro delle Imprese di CT n° 03762580821



Catania, 07/06/2021

- fornetto WHIRPOOL;
- piastra doppia per toast BEKELS.

Dette Attrezzature hanno, allo stato, un valore complessivo di € 82.570,00, come si ricava dal documento allegato al presente invito, ove è anche indicato il valore unitario di ciascun bene mobile, che la parte conduttrice, al momento della stipula del contratto di locazione, sarà tenuta ad accettare, senza riserva alcuna.

Con riferimento alle sopra elencate Attrezzature, nel contratto di locazione commerciale dell'immobile verrà inserita specifica clausola - la cui violazione peraltro comporterà anche la risoluzione di diritto del contratto - in forza della quale sarà fatto espresso obbligo alla parte conduttrice:

- a) di ricevere tutte le Attrezzature nello stato di fatto in cui si trovano, per come descritto ed evidenziato nella Relazione con annesso preventivo di spesa della ditta Plastica Sicula s.r.l. del 26/05/2021, che si allega in copia, il cui contenuto deve intendersi ben noto ed integralmente accettato, senza riserve, dalla parte conduttrice;
- b) di provvedere, ad ogni effetto di legge e con ogni conseguente onere e responsabilità, alla custodia, alla conservazione dell'attuale efficienza, alla riparazione e/o manutenzione, ordinaria ed anche straordinaria, con espresso esonero della società M.A.A.S. da ogni onere e responsabilità;
- c) di restituire, al momento della cessazione degli effetti del contratto di locazione immobiliare, tutte le Attrezzature nel medesimo stato di fatto in cui si troveranno al momento della stipula del contratto di locazione o a seguito delle riparazioni descritte nella Relazione con preventivo di spese della società Plastica Sicula srl del 26/05/2021, obbligandosi altresì risarcire, anche in forma specifica, la società M.A.A.S. in caso di loro distruzione (totale o parziale), furto, incendio o altri eventi che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore rispetto a quello riportato nell'elenco allegato, fatto salvo il solo normale degrado o deperimento dovuto ad un uso diligente e conforme alle prescrizioni di cui ai precedenti punti;
- d) di esonerare, manlevare e tenere indenne il M.A.A.S. da ogni responsabilità e/o danno cagionato, per qualsivoglia ragione o titolo, alla parte conduttrice e/o a terzi in genere dalle



Catania, 07/06/2021

stesse Attrezzature e/o comunque a queste riferibili (manutenzione / mancata manutenzione, utilizzo improprio, ecc..).

Si precisa, quindi, che tutte le Attrezzature sono e resteranno di proprietà esclusiva del M.A.A.S. talchè sarà fatto anche espresso divieto alla parte conduttrice di provvedere alla loro rimozione e/o asportazione dal locale condotto in locazione nonché al loro utilizzo per attività o scopi diversi dall'esercizio dell'attività di bar e/o ristorazione nell'anzidetto locale.

In deroga a quanto previsto nella superiore lettera b), M.A.A.S., per una sola volta e ricorrendo le condizioni di cui *infra*, si obbliga a rimborsare alla parte conduttrice una somma pari al costo sostenuto per le riparazioni descritte nella Relazione con Preventivo di spesa della ditta Plastica Sicula s.r.l. del 26/05/2021, fino ad un massimo di euro 3.284,78, restando l'eventuale eccedenza a carico definitivo della parte conduttrice.

M.A.A.S. rimborserà la somma massima a condizione che vengano consegnati:

- a) copia conforme delle fatture fiscali nelle quali sono specificate le riparazioni eseguite;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a firma del legale rappr. della parte conduttrice, in cui il dichiarante attesterà l'intervenuta esecuzione delle riparazioni a regola d'arte, descrivendo la natura dell'intervento eseguito.

Si precisa, infine, che, vista la Relazione con Preventivo di spesa della ditta Plastica Sicula s.r.l. del 26/05/2021, secondo cui non è stato possibile stimare il costo della eventuale riparazione del Tritacarne e della Macchina del Gelato, l'eventuale riparazione, ove eccedente il massimale di euro 3.284,78, potrà avvenire solo previa autorizzazione, risultante da atto scritto, del M.A.A.S. che, pertanto, si riserva, a propria insindacabile discrezionalità, il diritto di riconoscere un'ulteriore somma, anche eccedente il predetto massimale, ove dovesse ritenere la riparazione economicamente vantaggiosa.

Resta, pertanto, inteso che:

- in mancanza di espresso consenso del M.A.A.S., in nessun caso la parte conduttrice potrà richiedere il rimborso di ulteriori somme eccedenti il massimale di euro 3.284,78 quand'anche abbia effettuato la riparazione del Tritacarne e/o della Macchina del Gelato;



Catania, 07/06/2021

- in mancanza di accordo circa la riparazione del Tritacarne e/o la Macchina del Gelato o nei casi di impossibilità o eccessiva onerosità dei costi di riparazione, questi due macchinari dovranno esser restituiti alla società M.A.A.S..

Referente del MAAS è il Responsabile delle Aree Mercatali, Mario Indaco (tel. 340/6630092-095/492921).

Le imprese interessate dovranno effettuare un sopralluogo contattando il Referente.

Le ditte interessate dovranno formulare un'offerta economica sul canone mensile di locazione la cui base di partenza è fissata in € **1.800,00 oltre Iva (canone annuo pari ad € 21.600,00 oltre IVA)**.

In ogni caso dovrà essere corrisposto al MAAS un **contributo forfettario una tantum ed a fondo perduto, c.d. fee di ingresso, il cui importo è fissato in € 15.000,00**.

Non saranno ammesse offerte a ribasso.

Non saranno autorizzate compensazioni successive alla seguente procedura di gara, ad eccezione della compensazione con l'eventuale credito, vantato dalla società conduttrice, per la riparazione delle Attrezzature, nel pieno rispetto delle modalità e dei limiti sopra evidenziati.

Requisiti professionali

Ai fini della contrattualizzazione la ditta invitata dovrà produrre la seguente documentazione attestante il possesso dei requisiti

- 1) Requisiti morali previsti dall'art. 71 del D. Lgs. N. 59/2010 (legale rappresentante, soci e da tutti i soggetti preposti all'attività commerciale)
- 2) Requisiti professionali (legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione):
 - essere in possesso di un titolo di studio nel cui corso siano state trattate materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione di alimenti e bevande;

oppure

- avere acquisito comprovata esperienza lavorativa di almeno due anni negli ultimi cinque nel settore della vendita o della somministrazione di alimenti e bevande;

oppure

- avere frequentato apposito corso abilitante con superamento dell'esame finale



Catania, 07/06/2021

oppure

- pregresse iscrizioni al Registro Esercenti il Commercio (il R.E.C. è stato soppresso nell'anno 2006), o anche solamente il superamento degli esami finalizzati all'iscrizione nel Registro stesso, per il settore alimentare o la somministrazione di alimenti e bevande.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

E' condizione di partecipazione al presente invito la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016, pertanto dovranno essere prodotte le seguenti dichiarazioni:

- 1) Autocertificazione attestante l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato, rilasciato da non più di tre mesi, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività (o documentazione equivalente per le imprese estere);
- 2) Autocertificazione antimafia dell'amministratore e dei soci se società o del titolare se ditta individuale e di tutti i soggetti preposti all'attività commerciale o documentazione equivalente per le imprese estere;
- 3) autocertificazione del casellario giudiziario e dei carichi pendenti dell'amministratore e dei soci se società o del titolare se ditta individuale e di tutti i soggetti preposti all'attività commerciale o documentazione equivalente per le imprese estere;
- 4) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con assunzione di responsabilità a firma del legale rappresentante/titolare attestante:
 - a) che l'Impresa dichiara di accettare irrevocabilmente l'intero contenuto della presente Lettera d'Invito che sarà, *mutatis mutandi*, trasposto in apposite clausole dell'eventuale contratto di locazione;
 - b) che l'impresa/ditta individuale richiedente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, di sospensione di attività commerciale, ovvero che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - c) che non è stata emessa alcuna sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari nei confronti del titolare e/o procuratore della ditta individuale ovvero – per gli altri soggetti

- di amministratori con poteri di rappresentanza, direttori tecnici e/o procuratori;
- d) che il concorrente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- e) che il concorrente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;
- f) di non avere riportato gravi infrazioni debitamente accertati in materia ambientale, sociale, salute e lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale;
- g) riportare i seguenti dati:
 - il totale del fatturato dell'ultimo triennio;
 - elenco soci con generalità complete e relative quote;
 - anzianità commerciale del partecipante;
 - il numero di dipendenti a tempo indeterminato in essere alla data della dichiarazione.

5) Impegno alla stipula di Garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, a prima richiesta e senza obbligo di escussione preventiva dell'obbligato principale, per la durata di sei anni pari a 9 mensilità garanzia della stipula del contratto di affitto.

6) Impegno alla sottoscrizione della polizza assicurativa RCT e rischio locativo.

A tutte le dichiarazioni dovrà essere allegata, fotocopia di un valido documento di riconoscimento del dichiarante. Qualora le dichiarazioni non fossero correlate di fotocopia di un valido documento di riconoscimento del dichiarante, saranno ritenute comunque valide a condizione che il documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante sia comunque rinvenibile all'interno del plico. Espletata la trattativa privata verrà redatta una graduatoria e si procederà. Il MAAS procederà alla verifica della veridicità delle dichiarazioni rese dall'azienda risultante prima in graduatoria, di tutti i requisiti prescritti dalle normative di legge e regolamentari per l'esercizio dell'attività.

Inoltre ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore dovrà versare una cauzione pari a tre canoni di locazione.

Il contratto di locazione immobiliare avrà una durata di sei anni rinnovabile di ulteriori sei anni.

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del 15/06/2021 in busta chiusa sigillata e siglata sui lembi presso la sede sociale del MAAS oppure mediante invio per posta certificata esclusivamente all'indirizzo pec



Catania, 07/06/2021

protocollogaremaas@legalmail.it; in quest'ultimo caso il file contenente l'offerta economica dovrà essere protetto da password che verrà richiesta il giorno dell'apertura delle stesse.

Il presente invito non è vincolante per il MAAS che si riserva ogni valutazione discrezionale circa le offerte economiche pervenute, riservandosi espressamente la facoltà di non procedere alla locazione del suddetto spazio commerciale per qualsivoglia ragione o motivo.

L'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Il Presidente del Maas
F.to dott. Emanuele Zappia