

BANDO DI CONCORSO AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI SPAZIO COMMERCIALE DA ADIBIRE A BAR E RISTORAZIONE, POSTO ALL'INTERNO DELL'EX MERCATO DEI FIORI DEL MAAS DI CATANIA

La società Mercati AgroAlimentari Sicilia s.c.p.a., - realizzata ai sensi della L.41/86 - con sede in via Passo del Fico s.n., C.da Jungetto (CT), (tel 095 492921 – fax 095 495552 – e-mail maas@maas.it) intende procedere mediante il presente avviso pubblico alla locazione di spazio commerciale da destinare a bar e ristorazione, di circa mq 134 con servizi, posto all'interno dell'ex mercato dei fiori, oggi area polivalente, meglio individuata nella planimetria allegata al presente bando.

Ciò premesso,

indice un bando

Per l'assegnazione dello spazio commerciale contrassegnato con il n. 12 di mq 134 situato all'interno dell'ex Mercato dei Fiori del Maas di Catania da adibirsi esclusivamente all'esercizio dell'attività di bar e ristorazione.

Le domande dovranno pervenire, con qualsiasi mezzo, entro le ore 13,00 del giorno 31/07/2023 presso la sede del MAAS S.C.P.A. in via Passo del Fico SP 70/I – 95121 CATANIA.

È consentito, inoltre, il recapito diretto delle domande di partecipazione, senza responsabilità alcuna da parte del MAAS per i casi di mancata consegna del plico imputabili al vettore scelto dal concorrente.

La registrazione presso il protocollo del MAAS farà fede della tempestiva ricezione.

Il plico, sigillato o comunque chiuso ermeticamente e siglato sui lembi, a pena di esclusione, contenente la documentazione di cui al presente bando, dovrà recare l'indicazione del mittente completa di indirizzo pec, nonché la seguente dicitura: **“BANDO DI CONCORSO AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI SPAZIO COMMERCIALE DA ADIBIRE A BAR E RISTORAZIONE”**.

A pena di esclusione, all'interno del plico dovranno essere inserite due buste, sigillate o comunque chiuse ermeticamente e siglate sui lembi, recanti le diciture appresso indicate; la prima busta dovrà recare la dicitura **“Busta A: Documentazione amministrativa”** e la seconda busta dovrà recare la dicitura **“Busta B: offerta economica”**.

1. CARATTERISTICHE TECNICHE DELLO SPAZIO DISPONIBILE

Il locale oggetto di locazione commerciale, meglio individuabile nella planimetria allegata al presente bando 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 1 armadio frigo industriale 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, 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;
- fornello 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 Bando, 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 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;
- b) 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, 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;

- c) 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 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.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI AMMISSIONE.

2.1. Soggetti ammessi alla gara

Possono presentare istanza di ammissione alla gara: le ditte individuali e le società.

Non sono ammesse a partecipare le aziende che al momento della presentazione della domanda abbiano procedimenti di sfratto in corso e giudizi pendenti per la risoluzione del contratto di locazione, riferibili a rapporti con il Maas.

2.2 Requisiti di partecipazione

- 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
- 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.

3. CONTENUTO BUSTE

Busta A: Domanda di ammissione al bando e documentazione amministrativa

Nella Busta A devono essere inserite, **a pena di esclusione**, la domanda di ammissione al bando e la documentazione amministrativa richiesta:

- **la domanda di partecipazione al bando** in questione (specificare il titolo del bando), con indicazione chiara delle generalità del richiedente o, in caso di società, la ragione sociale e la sede della stessa, con la specificazione delle generalità degli amministratori, l'indirizzo pec al quale si desidera che vengano effettuate le comunicazioni e l'elenco completo e numerato della documentazione amministrativa presentata;

- **documentazione amministrativa da produrre:**

- 1) Certificazione d'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) Visura camerale storica rilasciata da non più di tre mesi (o documentazione equivalente per le imprese estere);
- 3) Autocertificazione antimafia dell'amministratore e dei soci se società o del titolare se ditta individuale o documentazione equivalente per le imprese estere;
- 4) Certificato del casellario giudiziario e certificato dei carichi pendenti dell'amministratore e dei soci se società o del titolare se ditta individuale o documentazione equivalente per le imprese estere;
- 5) Documentazione attestante il possesso dei requisiti morali da parte del rappresentante legale, soci e da tutti i soggetti preposti all'attività commerciale, di cui al punto 2.2;
- 6) Documentazione attestante il possesso dei requisiti professionali da parte del legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione, di cui al punto 2.2;
- 7) Copia dell'atto costitutivo e dello statuto (se società);

- 8) Copia della Dichiarazione IVA relativa agli ultimi tre anni con relativa ricevuta di presentazione (o documentazione equivalente a dimostrare il volume d'affari per le imprese estere). Nel caso in cui il bilancio 2022 non dovesse essere prodotto in quanto non approvato, ma venissero prodotti i bilanci relativi agli anni 2019 - 2020 e 2021 (di cui al punto 10), viene richiesta la produzione della Dichiarazione Iva relativa agli ultimi quattro anni con relativa ricevuta di presentazione.
- 9) Uniemens del penultimo mese precedente a quello di scadenza del Bando e modelli Unilav dei dipendenti e/o soci d'opera assunti a tempo indeterminato, qualora il soggetto partecipante non abbia dipendenti sarà comunque necessaria una dichiarazione attestante l'assenza di dipendenti;
- 10) Copia dei bilanci approvati relativi agli ultimi tre esercizi chiusi con relativa ricevuta di deposito
- 11) Copia della dichiarazione dei redditi con ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate, per i soggetti non obbligati alla redazione del bilancio.
- 12) Attestazione ISEE, rilasciata dal Caf, dell'ultimo anno solo per le ditte individuali;
- 13) Dichiarazioni sostitutiva di atto notorio, che determini il patrimonio netto degli ultimi tre anni che rechi il visto di conformità da parte del consulente abilitato, come da modello allegato, per i soggetti non obbligati alla redazione di bilancio.
- 14) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con assunzione di responsabilità a firma del legale rappresentante attestante:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) che il concorrente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

d) che il concorrente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;

e) di non avere riportato gravi infrazioni debitamente accertati in materia ambientale, sociale, salute e lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale;

e) il totale del fatturato dell'ultimo triennio;

f) elenco soci con generalità complete e relative quote;

15) Dichiarazione per l'attribuzione del punteggio a firma del legale rappresentante in cui dovranno essere indicati i valori sulla base dei quali la Commissione, opportunamente verificata la correttezza dei dati indicati, attribuirà i punteggi come dai criteri di cui all'art. 4, relativa a:

A) volume d'affari ai fini IVA relativo agli ultimi tre anni (media del triennio);

B) anzianità commerciale del partecipante;

C) numero di dipendenti a tempo indeterminato (lavoratori subordinati) alle dipendenze nel penultimo mese precedente a quello di scadenza del Bando;

D) dimensioni dell'azienda in funzione del patrimonio netto (media dell'ultimo triennio);

Si precisa che al punteggio scaturente dai dati suindicati verrà sommato il punteggio scaturente dall'offerta economica.

16) Garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, a prima richiesta e senza obbligo di escussione preventiva dell'obbligato principale, per la durata di 180 giorni decorrenti dalla gara e dell'importo pari ad € 14.400,00 a garanzia della stipula del contratto di affitto.

Detta polizza verrà svincolata entro novanta giorni dalla conclusione del procedimento per i partecipanti non aggiudicatari. Gli aggiudicatari, dovranno integrare detta polizza con quella definitiva oppure portare titolo di pari importo che verrà regolarmente versato e restituito allo scadere del contratto per intero o decurtato da eventuale incameramento pena la non sottoscrizione del contratto di locazione e, di conseguenza, la decadenza dall'assegnazione provvisoria.

In ciascun documento dovrà essere riportato a penna, in alto a destra, il numero corrispondente a quello dell'elenco della documentazione amministrativa della domanda di partecipazione al bando (ad esempio: nel certificato d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato, se previsto al punto 1 dell'elenco, in alto a destra, dovrà essere scritto a penna n.1).

A tutte le dichiarazioni dovrà essere allegata, fotocopia di un valido documento di

6

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.

Busta B: offerta economica

3.1 I partecipanti dovranno presentare un'offerta economica, all'interno della busta B, anch'essa sigillata e siglata sui lembi di chiusura, indicante una cifra da € 0,00 ad € 30.000,00, in relazione alla quale verranno attribuiti 0,5 punti per ogni € 1.000,00, sino ad un massimo di 15 punti.

3.2 L'importo dell'offerta economica, in caso di aggiudicazione, dovrà essere versato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

4. CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO

Sulla base dei criteri qualitativi-quantitativi sopra riportati verrà predisposta una graduatoria

A) volume d'affari ai fini IVA relativo agli ultimi 3 anni (media del triennio):

Ai richiedenti vengono attribuiti in relazione alla media del volume d'affari degli ultimi 3 anni o, in caso di attività effettuata per un numero inferiore di anni, degli esercizi di effettiva attività – purchè non anteriori, il tutto come risultante dalle denunce ai fini IVA

- Un punto ogni € 100.000,00 o frazione da arrotondarsi per difetto, fino ad un massimo di 30 punti;

B) Anzianità commerciale della ditta/società richiedente

Anzianità di iscrizione alla CCIAA come operatore del settore afferente con la tipologia di attività oggetto del presente bando

- Un punto ogni due anni, con un massimo di 15 punti

C) numero di dipendenti (lavoratori subordinati) del penultimo mese precedente a quello di scadenza del Bando. Ai richiedenti viene attribuito un punto per ogni dipendente assunto a tempo indeterminato con un massimo di 15 punti;

D) Dimensioni dell'azienda in funzione del patrimonio netto (media del triennio):

Ai richiedenti vengono attribuiti, in relazione alla media del patrimonio netto degli ultimi tre esercizi chiusi o, in caso di attività effettuata per un numero inferiore di anni, degli esercizi di effettiva attività – purchè non anteriori, il tutto come risultante dai relativi bilanci o dalla dichiarazione per la determinazione del patrimonio netto – un

punto ogni € 15.000 o frazione da arrotondarsi per difetto, fino ad un massimo di 25 punti.

E) Offerta economica

Ai partecipanti, in relazione all'offerta economica presentata (**busta B**) verranno attribuiti 0,5 punti per ogni € 1.000,00, sino ad un massimo di 15 punti.

4.1 In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti si darà priorità nella graduatoria per l'assegnazione all'azienda con il maggior punteggio in relazione al volume d'affari come sopra determinato.

4.2 La graduatoria sarà stilata entro 90 giorni dalla data di scadenza del bando da apposita commissione nominata da MAAS.

4.3 La commissione procede in seduta pubblica all'apertura del plico principale e delle buste A e B. A tutti i partecipanti verrà comunicato luogo, data ed ora dell'apertura delle buste mediante pec all'indirizzo indicato in domanda. Di tutte le sedute sarà redatto un verbale. L'esito della procedura sarà pubblicato sul portale www.maas.it, mentre eventuali comunicazioni di esclusioni verranno effettuate nei confronti dei partecipanti mediante pec.

4.4 Dopo la predisposizione della graduatoria e la conseguente assegnazione dello spazio commerciale uso bar e/o ristorazione sarà stipulato apposito contratto di locazione con l'assegnatario dello spazio.

4.5 Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro 15 giorni dalla data di richiesta da parte del MAAS. In caso di ritardo imputabile al conduttore decorreranno ulteriori 5 giorni a seguito di formale richiesta del Maas ed in caso di decorso infruttuoso dell'ulteriore termine l'aggiudicazione provvisoria decadrà.

4.6 Alla firma del contratto dovrà essere versato un deposito cauzionale di € 4.800,00 pari a tre mensilità ed un contributo di ingresso una tantum pari ad € 15.000,00.

4.7 Nel contratto di locazione verranno indicate le modalità di pagamento per i consumi energetici, idrici e per il servizio rifiuti.

4.8 Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione verrà consegnato il Regolamento di Mercato del MAAS che dovrà essere sottoscritto per accettazione.

5. *CANONI E DURATA*

5.1. Il canone annuo è pari ad **€ 19.200,00 oltre IVA.**

Il canone deve essere pagato in 12 rate mensili le cui scadenze sono fissate nel contratto

di locazione.

Sono compresi nel canone di locazione i seguenti servizi riferiti **alle parti comuni**:

- vigilanza e controllo ingressi;
- utenze (acqua, energia elettrica);
- pulizia e manutenzione verde;

5.2. Il canone di locazione non comprende i costi relativi ai servizi, quali energia elettrica, fonia e dati, acqua, conferimento rifiuti, che i singoli operatori dovranno corrispondere direttamente al MAAS o ai soggetti erogatori dei servizi.

5.3. Il MAAS ha facoltà di variare canoni, tariffe e modalità di gestione secondo le vigenti disposizioni di legge.

5.4. La durata della locazione immobiliare è pari a 6 anni, rinnovabili.

5.5. Il contratto di locazione prevederà apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, di compagnia di primaria importanza, di un importo pari ad € 14.400,00 (corrispondenti a 9 mensilità del canone di locazione) escutibili a prima richiesta a tutela della correttezza e tempestività del pagamento dei canoni e di tutte le componenti di obbligazione contenute nel contratto (luce, acqua, rifiuti). Essa polizza fidejussoria sarà azionata al momento della convalida dello sfratto per morosità (che determina la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento) o al momento dell'ordinanza di rilascio dell'immobile oggetto della locazione. Inoltre dovrà essere prodotta polizza assicurativa per responsabilità civile contro terzi e per rischio locativo, nonché un deposito cauzionale di € 4.800,00 pari a tre mensilità del canone di locazione.

5.6. Il MAAS si riserva di non procedere, insindacabilmente, all'assegnazione dell'immobile anche se espletata l'intera procedura, ovvero di integrare il bando, riaprire i termini etc..., modificare le superfici e le caratteristiche dei locali da concedere, qualora ne sussistano comprovate ragioni senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa risarcitoria o richiedere esecuzione in forma specifica.

5.7. La presentazione dell'istanza di partecipazione comporta l'accettazione di tutte le clausole del bando.

6. VERIFICHE

6.1 La Commissione avrà la facoltà di richiedere al concorrente eventuali integrazioni di documenti tutte le volte in cui l'irregolarità non sia sanzionata "a pena di esclusione".

6.2 Il MAAS procederà alla verifica della veridicità delle dichiarazioni rese dagli aggiudicatari, di tutti i requisiti prescritti dalle normative di legge e regolamentari per l'esercizio dell'attività.

6.3 L'offerente con il maggior punteggio sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio, in attesa del perfezionamento di tutti gli adempimenti successivi (verifica delle dichiarazioni rese, etc..). L'aggiudicatario almeno 5 giorni prima della data di stipula del contratto di locazione dovrà consegnare, tutta la certificazione necessaria ai sensi di legge comprovante la veridicità di quanto dichiarato.

6.4 In caso di accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese, il MAAS provvederà ad escludere il concorrente dalla procedura e/o a revocare l'assegnazione, salve le ulteriori azioni innanzi alle competenti autorità giudiziarie. In caso di rinuncia o di esclusione dell'aggiudicatario dalla procedura e/o di revoca dell'assegnazione è previsto lo scorrimento della graduatoria. La locazione avrà efficacia a partire dal giorno della consegna dell'immobile ed avrà la durata di sei anni, rinnovabili.

7. DOCUMENTI DISPONIBILI

7.1 Presso la sede del MAAS sono disponibili:

- a) Grafici progettuali;
- b) Schema di contratto tipo di locazione commerciale;
- c) Bando e regolamento del mercato.

7.2 Ogni richiesta di chiarimento potrà essere inoltrata mediante richiesta scritta a mezzo e-mail all'indirizzo maas@maas.it entro e non oltre 5 giorni prima della scadenza del bando.

8. PUBBLICITÀ

Il presente bando è stato pubblicato il giorno 30/06/2023 sul sito internet www.maas.it e su riviste di settore.