BANDO PER LA LOCAZIONE DI BOX COMMERCIALE N. 39
ALL'INTERNO DELLA MERCATO ORTOFRUTTICOLO

INVITO A OFFRIRE

La Società Consortile Mercati Agro-Alimentari Sicilia per Azioni – MAAS S.C.P.A., con sede in c.da Jungetto Via Passo del Fico SP 70/I– Tel. 095/492921, 095/495552; e-mail: maas@maas.it; PEC: maasct@legalmail.it (nel prosieguo anche "*M.A.A.S.*"),

Avvisa

che il M.A.A.S. intende stipulare un contratto di locazione commerciale (nel prosieguo "*Contratto di Locazione*"), il cui format è allegato all'Invito a Offrire ("*Allegato 1*") al miglior offerente che sarà selezionato all'esito della procedura di cui *infra* (nel prosieguo "*Procedura Competitiva*"), dello spazio commerciale Box n. 39 di mq 152 ubicato all'interno del mercato ortofrutticolo (nel prosieguo "*Box*"), da destinarsi esclusivamente al commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli.

Il presente documento ("*Invito a Offrire*") non costituisce offerta al pubblico ma è da intendersi quale mero invito a offrire, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del codice civile.
Chiunque intenda partecipare alla Procedura Competitiva dovrà presentare al M.A.A.S. una proposta, ferma e irrevocabile, nel rispetto di quanto previsto nell'Invito a Offrire ("*Proposta Irrevocabile*").
Un eventuale vincolo contrattuale tra la società M.A.A.S. ed il miglior offerente sorgerà solo e soltanto in caso di formale accettazione, da parte della società M.A.A.S., della proposta, ferma e irrevocabile, che detto offerente avrà formulato nella Procedura Competitiva.
La società M.A.A.S. si riserva, in ogni tempo, il diritto di revocare l'Invito a Offrire e/o di non darvi seguito e/o di non accettare una o tutte le proposte che perverranno, benché ritenute ammissibili e/o financo di non accettare la migliore offerta, riservandosi ogni più ampia e insindacabile discrezionalità nella valutazione delle Proposte Irrevocabili e dei Documenti Obbligatori allegati alla stessa.

RICHIESTE DI SOPRALLUOGO: chiunque fosse interessato a partecipare alla Procedura Competitiva potrà prendere visione dello stato dei luoghi del Box oggetto dell'Invito a Offrire, scrivendo all'indirizzo PEC maasct@legalmail.it, inserendo come oggetto "*Richiesta sopralluogo Box n. 39*", proponendo almeno 3 (tre) date utili in orario antimeridiano, per effettuare il sopralluogo ("*Sopralluogo*"). Il M.A.A.S. si impegna a riscontrare la richiesta stesso mezzo.

RICHIESTE DI CHIARIMENTI: Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere presentate scrivendo all'indirizzo PEC maasct@legalmail.it inserendo come oggetto "*Richiesta chiarimenti Box n.39*", entro e non oltre dieci giorni prima della scadenza del Termine Presentazione Plichi.

IN SINTESI

LA PROCEDURA COMPETITIVA:

TERMINE PRESENTAZIONE PLICHI	15/12/2026 ore 13:00
IMPORTO ASSEGNO CIRCOLARE INTESTATO A: MERCATI AGRO-ALIMENTARI SICILIA S.C.P.A.	€ 2.000,00

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

CANONE DI LOCAZIONE PRIMO ANNO	€ 22.500,00
CANONE DI LOCAZIONE ANNI SUCCESSIVI	€ 12.500,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€ 3.125,00
IMPORTO GARANZIA	vd. Format Contratto di Locazione
POLIZZA RCT E RISCHIO LOCATIVO	SI

ART. 1
OGGETTO

Costituisce oggetto del Contratto di Locazione, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il **Box n. 39 del Mercato Ortofrutticolo**, la cui ubicazione è individuata nella planimetria allegata all'Invito a Offrire (Allegato 2).

Il Box sarà concesso in locazione a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo la formula «visto e piaciuto». Saranno pertanto integralmente a carico dell'Aggiudicatario Definitivo tutti gli eventuali interventi e le relative spese, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, necessari per la sistemazione e il ripristino dei locali, comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le pareti e la pavimentazione.

Dotazioni del Box

Il Box sarà consegnato con le seguenti dotazioni standard:

- n. 1 pedana di carico;
- n. 1 portone sezionale;
- n. 1 saracinesca;
- n. 1 modulo bagno;
- impianto idrico.

Eventuali interventi di sistemazione, ripristino o sostituzione delle suddette dotazioni, nonché le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata del Contratto di Locazione, saranno integralmente a carico dell'Aggiudicatario Definitivo, anche in deroga alle disposizioni e ai principi previsti dal Codice civile.

Non rientrano tra le dotazioni del Box eventuali ulteriori attrezzature, impianti o beni presenti al suo interno, diversi da quelli espressamente indicati sopra. Qualsiasi intervento di manutenzione, riparazione, adeguamento o ripristino relativo a tali elementi, nonché le relative spese, ordinarie e straordinarie, resteranno integralmente a carico dell'Aggiudicatario Definitivo.

Impianto elettrico

Si precisa che il Box viene consegnato dotato di impianto elettrico. Qualora l'Aggiudicatario Definitivo intenda mantenerlo e utilizzarlo, sarà tenuto, a propria cura e spese, a:

- predisporre il progetto dell'impianto elettrico, che potrà mantenerne le caratteristiche esistenti oppure prevederne l'adeguamento alle proprie esigenze operative;
- acquisire e produrre la relativa dichiarazione di conformità, attualmente non disponibile;
- effettuare la verifica dell'impianto di messa a terra.

L'Aggiudicatario Definitivo dovrà trasmettere al M.A.A.S. copia della suddetta documentazione entro sette giorni dalla sua acquisizione e, in ogni caso, prima dell'avvio delle attività di vendita e della conseguente apertura del Box.

Resteranno altresì integralmente a carico dell'Aggiudicatario Definitivo tutte le eventuali spese, ordinarie e straordinarie, necessarie per il ripristino della piena funzionalità dell'impianto elettrico, nonché quelle relative a eventuali interventi di riparazione e manutenzione che si rendessero necessari nel corso del rapporto contrattuale.

Cella frigorifera presente all'interno del Box

Si precisa, inoltre, che all'interno del Box è presente n. 1 cella frigorifera di proprietà di terzi, che non costituisce, pertanto, dotazione dell'immobile oggetto della procedura di gara.

L'eventuale acquisizione o utilizzo della cella potrà essere oggetto di separata trattativa direttamente con il relativo proprietario. In mancanza di un accordo, qualora il proprietario non provveda autonomamente alla sua rimozione, l'onere e le relative spese di rimozione resteranno a carico esclusivo dell'Aggiudicatario Definitivo.

Rinvio al Contratto di Locazione

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente documento, si rinvia integralmente alle disposizioni contenute nello schema di Contratto di Locazione di cui all'Allegato 1 dell'Invito a Offrire, che costituisce parte integrante e sostanziale della Proposta Irrevocabile.

L'Aggiudicatario Definitivo dichiara di accettare integralmente i termini e le condizioni previsti nel predetto schema contrattuale, che saranno fedelmente recepiti nel Contratto di Locazione definitivo e che non potranno essere oggetto di ulteriori modifiche o richieste di variazione da parte dell'Aggiudicatario.

ART. 2
CANONE E DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Contratto di Locazione avrà durata di sei anni a norma della legge n. 392/1978, rinnovabili tacitamente solo per un ulteriore periodo di anni 6, che inizierà a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso.

Il canone di locazione ("*Canone*") sarà dovuto a far data dal giorno 1 del mese solare successivo a quello di stipula del Contratto di Locazione ("*Data Decorrenza Canone*"), fermo restando che il M.A.A.S. a propria insindacabile discrezionalità, tenuto conto di circostanze fattuali obiettive, potrà differire la Data Decorrenza Canone.

Il Canone è determinato in misura variabile e dovrà essere corrisposto come segue:

a) per il primo anno, il Canone ("*Canone Locazione Primo Anno*") sarà pari ad € 22.500,00 + *x,* il tutto oltre IVA*,* dove "*x*" corrisponde alla eventuale somma offerta dall'Offerente in uno alla Proposta Irrevocabile ("*Offerta Maggiorazione Canone*");
b) per gli anni successivi al primo, il Canone ("*Canone Locazione Anni Successivi*") sarà pari ad € 12.500,00 oltre IVA, oltre all'adeguamento annuale ISTAT.

Il Canone Locazione Primo Anno dovrà essere corrisposto in ratei mensili, come segue:

a) per ciascuno dei primi 3 ratei mensili = € 4.375,02 + 33,33% dell'Offerta Maggiorazione Canone*,* il tutto oltre IVA, da corrispondersi, quanto alla prima rata, al momento della sottoscrizione del Contratto di Locazione, e le successive entro e non oltre il giorno 5 del secondo e del terzo mese successivo alla stipula dello stesso;
b) dalla quarta rata mensile alla dodicesima rata mensile = € 1.041,66, oltre IVA, da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ciascun mese solare.

Il Canone Locazione Anni Successivi sarà pari ad € 12.500,00, oltre IVA e adeguamento annuale ISTAT, e dovrà essere pagato in dodici ratei mensili.

Il Canone comprende pure i costi relativi al godimento dei seguenti servizi relativi alle sole parti comuni della più ampia struttura del M.A.A.S. e, più precisamente:

- servizio di vigilanza e controllo ingressi al M.A.A.S.;
- illuminazione degli spazi comuni;
- pulizia e manutenzione delle aree verdi comuni;
- manutenzioni e riparazioni delle aree comuni.

Il Canone non comprende i costi relativi ai servizi e/o alle utenze del Box, comprese le volture, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: fornitura di acqua e/o energia elettrica, servizi di telefonia e/o dati, TARI, il costo del servizio dei rifiuti gestito dal M.A.A.S., e, in genere, ogni altra imposta e/o tassa comunque prevista, o che sarà prevista per legge, a carico del detentore di un immobile, ecc...

ART. 3
ULTERIORI PATTI, TERMINI E CONDIZIONI

Per ogni ulteriore patto, termine e condizione che regolamenterà il rapporto locatizio, si rinvia integralmente a quanto riportato nell'Allegato 1 dell'Invito a Offrire, il cui contenuto sarà pedissequamente trasfuso nel Contratto di Locazione.

Si precisa, altresì, che costituiranno parte integrante e sostanziale del Contratto di Locazione anche il regolamento del M.A.A.S. ("*Regolamento*") – di cui all'Allegato 3- e le Linee Guida per le volture contrattuali in caso di variazioni della forma giuridica e/o della compagine sociale degli operatori ("*Linee Guida Volture*") - di cui all'Allegato 4 - comunque consultabili nel sito internet del M.A.A.S..

In uno alla Proposta Irrevocabile, l'Offerente dovrà dichiarare di averne già preso accurata visione e di averli accettati sin dal momento della presentazione della Proposta Irrevocabile.

Il Regolamento e le Linee Guida Volture prevedono ulteriori e specifiche obbligazioni a carico dell'Aggiudicatario Definitivo, il cui inadempimento comporterà il diritto per il M.A.A.S. di applicare le penali per ritardo e/o per inadempimento, di esercitare ogni ulteriore diritto o azione ivi previsti nonché di dichiarare risolto il Contratto di Locazione, salvo il diritto al risarcimento del danno.

ART. 4

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla Procedura Competitiva esclusivamente i seguenti operatori economici ("*Offerenti*"):

a) commercianti all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli;
b) produttori di prodotti ortofrutticoli;
c) consorzi e cooperative di produttori o di commercianti all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli;
d) altri soggetti legittimati dalla normativa vigente, incluse figure professionali come commissionari, mandatari ed astatari.

Gli Offerenti possono partecipare alla Procedura Competitiva nelle seguenti modalità:

a) in forma singola;
b) in forma associata: in tal caso, la Proposta Irrevocabile dovrà essere compilata sottoscritta da tutti gli Offerenti facenti parte del Raggruppamento, i quali dovranno compilare il modello Allegato 5° all'Invito a Offrire ("*Dichiarazione Ulteriori Offerenti*") - e allegare la relativa documentazione di cui *infra*.

Nella sola ipotesi di cui alla precedente lett. b) – ovverosia di presentazione in forma associata della Proposta Irrevocabile ("*Raggruppamento*") – in caso di Aggiudicazione Provvisoria e prima della stipula del Contratto di Locazione, gli Offerenti facenti parte del Raggruppamento dovranno costituire una società di persone o di capitali - nella cui compagine potranno far parte esclusivamente gli stessi Offerenti facenti parte del Raggruppamento – con la quale verrà stipulato il Contratto di Locazione.

In ogni caso, al momento della stipula del Contratto di Locazione, ciascun Offerente facente parte del Raggruppamento dovrà assumere e garantire personalmente il puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni previste nel Contratto di Locazione a carico della società di nuova costituzione, impegnandosi a sottoscrivere il Contratto di Locazione in qualità di garanti, con ciò rilasciando garanzia autonoma a prima richiesta e senza eccezione. Il M.A.A.S. si riserva il diritto di non stipulare il Contratto di Locazione in ogni caso di violazione di quanto previsto nel precedente periodo.

ART. 4-BIS

E' preclusa la partecipazione alla Procedura Competitiva in presenza anche di una delle cause ostative di cui *infra* ("***Cause Ostative***"), a chiunque, in quanto già conduttore di altro/i box nel M.A.A.S.:

a) alla data di scadenza del Termine Presentazione Plichi, sia in mora nel pagamento di almeno 3 (tre) mensilità di canone e/o di altre somme a qualunque titolo dovuti a M.A.A.S. di ammontare pari o superiore a tre mensilità di canone (ad esempio sanzioni, oneri accessori, ecc…), salvo quanto *infra* specificato;
b) alla data di scadenza del Termine Presentazione Plichi, non sia in regola con il pagamento della T.A.R.I. al Comune di Catania, salvo quanto *infra* specificato;
c) nei cui confronti M.A.A.S. abbia avviato una qualche azione giudiziaria - compresi eventuali giudizi in sede arbitrale e/o procedimenti di mediazione o di negoziazione assistita - di sfratto per morosità e/o di risoluzione del relativo contratto di locazione;
d) nei cui confronti M.A.A.S. abbia invocato, anche con atto stragiudiziale, l'intervenuta risoluzione per inadempimento del relativo contratto di locazione ex art. 1456 cod. civ. o ex art. 1454 cod. civ.;
e) alla data di scadenza del Termine Presentazione Plichi, sia già titolare di quattro Box (a chiarimento, quindi, si precisa che è consentita la partecipazione solo a chi è titolare di massimo tre Box).

Le Cause Ostative si considereranno non sussistenti nel caso in cui, prima della data di scadenza del Termine Presentazione Plichi:

a) tra il M.A.A.S. e l'Offerente sia intervenuto un contratto transattivo o altro accordo bonario e non sussistano inadempimenti allo stesso da parte dell'Offerente ("*Accordo Bonario*");
b) tra il Comune di Catania e l'Offerente, relativamente alla T.A.R.I., sia intervenuto un contratto transattivo o altro accordo bonario (ad esempio, piano di rientro) e non sussistano inadempimenti allo

stesso da parte dell'Offerente.

ART. 5
CONTENUTO DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE

La sottoscrizione e presentazione della Proposta Irrevocabile implica l'accettazione, integrale e senza riserve, delle condizioni e delle clausole contenute nell'Invito a Offrire.

La Proposta Irrevocabile potrà essere presentata esclusivamente da:

a) commercianti all'ingrosso, commissionari, mandatari e astatari;
b) produttori, consorzi e cooperative di produttori;
c) dai consorzi e cooperative dei commercianti all'ingrosso.

Le suddette Proposte Irrevocabili dovranno essere:

a) redatte in conformità al modello di cui all'Allegato 5, riportando pedissequamente tutto quanto ivi riportato, contenente pure l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della Procedura Competitiva e con l'aggiunta, in caso di Raggruppamento, dell'Allegato 5A;
b) corredate di tutta la documentazione ("*Documenti Obbligatori*") da elencarsi e numerarsi progressivamente nel rispetto dei numeri attribuiti a ciascun documento nell'Invito a Offrire, la cui mancata allegazione e/o successiva produzione potrà financo comportare l'esclusione dell'Offerente dalla Procedura Competitiva secondo quanto *infra* previsto.

La Proposta Irrevocabile dovrà contenere:

a) le generalità dell'Offerente (tra cui: denominazione, sede legale, cod. fiscale, P. IVA, indirizzo PEC);
b) la manifestazione di volontà ferma ed irrevocabile fino a 180 (centottanta) giorni successivi al Termine Presentazione Plichi, di addivenire alla stipula del Contratto di Locazione con il M.A.A.S., ai termini, condizioni e pattuizioni di cui al format del Contratto di Locazione dell'Allegato 1, con la sola integrazione degli ulteriori elementi riportati o evincibili dalla Proposta Irrevocabile;
c) la specificazione che la somma di € 2.000,00, consegnata a mezzo Assegno Circolare unitamente alla Proposta Irrevocabile, viene corrisposta a titolo di caparra confirmatoria a garanzia dell'adempimento di ogni assunto in uno alla Proposta Irrevocabile;
d) la dichiarazione di presa visione e accettazione, integrale e senza riserve, di tutto quanto previsto nell'Invito a Offrire, comprensivo della documentazione allo stesso allegata;
e) la dichiarazione, con contestuale garanzia, di essere in possesso dei requisiti di moralità, integrità e professionalità, di cui al Codice dei Contratti Pubblici, e di non versare in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 94 D. Lgs. 36/2023;
f) la dichiarazione:
    i. di non trovarsi 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;
    ii. di non aver riportato condanne penali e di non essere destinataria di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
    iii. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
    iv. 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;

v. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori e dei canoni di concessione relativi agli spazi occupati nei Mercati di provenienza;
vi. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;
vii. di non avere riportato gravi infrazioni debitamente accertati in materia ambientale, sociale, salute e lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale;

g) in caso di ricezione della richiesta di Integrazione Documentale, l'assunzione dell'obbligo di riscontrarla, fornendo quanto richiesto, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla ricezione della stessa o entro quel maggior termine che il M.A.A.S., a propria insindacabile discrezionalità, si riserva di concedere;
h) le seguenti dichiarazioni necessarie ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 7 dell'Invito a Offrire:
i. se si è, o meno, già locatari di un box del MAAS e, per i soli locatari, ogni altra dichiarazione necessaria ai fini dell'attribuzione di uno o più dei sub-punteggi indicati nella sezione "*Ampliamento di aziende già locatarie del M.A.A.S.*";
ii. il volume d'affari ai fini IVA relativo all'ultimo triennio derivante dalla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli indicare sia il fatturato per ciascun anno, sia la sommatoria dei tre valori, sia la media aritmetica di tali valori;
iii. la data di iscrizione presso la CCIAA in qualità di operatore del settore ortofrutticolo;
iv. il numero di dipendenti a tempo indeterminato (lavoratori subordinati) alle dipendenze nel penultimo mese precedente a quello di scadenza dell'Invito a Offrire;
v. le dimensioni dell'azienda in funzione del patrimonio netto: indicare sia il patrimonio netto per ciascun anno, sia la sommatoria dei tre valori, sia la media aritmetica di tali valori.
i) l'eventuale indicazione della Offerta Maggiorazione Canone necessaria ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 7 dell'Invito a Offrire;
j) in caso di Aggiudicazione Provvisoria, (i) l'assunzione dell'obbligo di consegnare al M.A.A.S., entro e non oltre 15 giorni dalla ricezione della Aggiudicazione Provvisoria - o di quell'altro maggior termine che M.A.A.S. si riserva di specificare - le Certificazioni e la Documentazione Amministrativa nonché di eseguire ogni altra obbligazione a proprio carico prevista nell'Invito a Offrire, e (ii) il riconoscimento, in favore del M.A.A.S., del diritto di recedere, con o senza diritto di trattenere la caparra, secondo quanto previsto nell'Invito a Offrire;
k) in caso di Aggiudicazione Definitiva, l'assunzione dell'obbligo di stipulare il Contratto di Locazione entro e non oltre il Termine Stipula Contratto di Locazione, salvo il diritto del M.A.A.S. di recedere trattenendo la caparra secondo quanto previsto nell'Invito a Offrire.

ART. 5-BIS
ELENCO DEI DOCUMENTI OBBLIGATORI:

1. Proposta Irrevocabile redatta secondo il format di cui all'Allegato 5 che, ove presentata da un Raggruppamento, dovrà essere sottoscritta dai titolari e/o legali rappresentanti di ciascuno degli Offerenti facenti parte del Raggruppamento e corredata della Dichiarazione Ulteriori Offerenti, nel rispetto di quanto previsto nell'Invito a Offrire relativamente alla partecipazione in forma associata;
2. Assegno Circolare;
3. visura camerale storica rilasciata da non più di tre mesi (o documentazione equivalente per le imprese estere) di ciascun Offerente;
4. autocertificazione antimafia ai sensi e nelle forme di legge:
   - dell'Offerente (se ditta individuale);
   - di tutti i soci illimitatamente responsabili (se società di persone);

- di tutti i membri dell'organo amministrativo nonché dei soci controllanti o che esercitano un'influenza dominante ex art. 2359 c.c. (se società di capitali, incluse le società cooperative, o se consorzi).

5. autocertificazione del casellario giudiziale e carichi pendenti ai sensi e nelle forme di legge:
   - dell'Offerente (se ditta individuale);
   - di tutti i soci illimitatamente responsabili (se società di persone);
   - di tutti i membri dell'organo amministrativo nonché dei soci controllanti o che esercitano un'influenza dominante ex art. 2359 c.c. (se società di capitali, incluse le società cooperative, o se consorzi).
6. copia dell'atto costitutivo e dello statuto (se società);
7. copia della Dichiarazione IVA relativa agli ultimi 3 anni con relativa ricevuta di trasmissione (o documentazione equivalente utile a dimostrare il volume d'affari per le imprese estere). Nel caso in cui il bilancio 2025 non dovesse essere prodotto in quanto non approvato, ma venissero prodotti i bilanci relativi agli anni 2022 – 2023 e 2024, viene richiesta la produzione della Dichiarazione IVA relativa agli ultimi quattro anni con relativa ricevuta di presentazione;
8. ove già conduttore di altro box, documentazione attestante la regolarità dei pagamenti della TARI al Comune di Catania;
9. Uniemens del penultimo mese precedente a quello di scadenza del Termine Presentazione Plichi e modelli Unilav dei dipendenti e/o soci d'opera assunti a tempo indeterminato da ciascun Offerente, ovvero, in assenza di dipendenti, dichiarazione attestante l'assenza di dipendenti di ciascun Offerente.
10. copia dei bilanci approvati, relativi agli ultimi tre esercizi chiusi, con relativa ricevuta di deposito di ciascun Offerente;
11. copia della dichiarazione dei redditi, comprensiva del quadro relativo agli immobili, relativa agli ultimi 3 anni con relativa ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate, per i soggetti non obbligati alla redazione del bilancio;
12. dichiarazioni sostitutiva di atto notorio ove è indicato il patrimonio netto degli ultimi tre anni e che rechi il visto di conformità da parte del consulente abilitato, come da modello allegato all'Invito a Offrire (Allegato 6), nonché certificazione della consistenza di eventuali depositi bancari (ove presenti) rilasciata dal proprio istituto di credito, per i soggetti non obbligati alla redazione di bilancio.
13. consenso al trattamento dei dati;
14. <u>solo</u> per produttori, consorzi o cooperative di produttori:
    a) autocertificazione ai sensi di legge attestante la località di coltivazione dei prodotti, la superfice coltivata e il tipo di prodotto ortofrutticolo coltivato;
    b) dichiarazione di assunzione dell'obbligo di:
        i. consegnare al M.A.A.S., prima della stipula del Contratto di Locazione, copia del fascicolo aziendale rilasciato dall'AGEA in data successiva a quella di pubblicazione dell'Invito a Offrire;
        ii. dotarsi, prima della stipula del Contratto di Locazione, di una pianta organica funzionale all'esercizio delle attività di vendita in conformità agli obblighi di legge (tra cui, a titolo esemplificativo, la nomina del preposto alla vendita, ecc..).

ART. 6
REGOLE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA, E SULLO SVOLGIMENTO DELLA, PROCEDURA COMPETITIVA

La Proposta Irrevocabile e i Documenti Obbligatori dovranno essere consegnati, in busta chiusa ("*Plico*"), tassativamente **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 15/12/2026** ("*Termine Presentazione Plichi*") presso l'Ufficio Protocollo della società M.A.A.S. S.c.p.A., sito in Catania, via Passo del Fico SP 70/I – C.da Jungetto,

edificio “Uffici Amministrativi”.
Il Plico, quindi, dovrà contenere:

a. la Proposta Irrevocabile;
b. i Documenti Obbligatori.

A pena di esclusione, il Plico esternamente dovrà:

a. essere sigillato o comunque chiuso ermeticamente;
b. recare gli estremi identificativi dell’Offerente (denominazione o ragione sociale, sede legale, Partita IVA / Codice Fiscale, indirizzo PEC) in modo da consentire la riconducibilità del Plico all’Offerente. In caso di Proposta Irrevocabile presentata in forma associata da più Offerenti, il Plico dovrà recare esternamente gli estremi identificativi di tutti gli Offerenti appartenenti al Raggruppamento nonché, ove la Proposta Irrevocabile sia presentata da più Offerenti facenti parte del Raggruppamenti, dalla Dichiarazione Ulteriori Offerenti;
c. la dicitura “*Offerta irrevocabile per la locazione del box commerciale n. 39 all’interno del mercato ortofrutticolo del MAAS*” o altra espressione equipollente, tale da consentire la riconducibilità del Plico alla specifica procedura competitiva cui l’Offerente intende partecipare.

È consentito il recapito diretto del Plico, con l'avvertenza che il M.A.A.S. non assume alcuna responsabilità per eventuali disservizi e/o per la mancata e/o ritardata consegna del Plico, qualora la mancata e/o ritardata consegna sia imputabile al vettore prescelto dall’Offerente.
La registrazione presso il protocollo del M.A.A.S. farà fede della tempestiva ricezione.
Al momento della presentazione del Plico presso l’Ufficio Amministrativo, sarà rilasciata ricevuta recante data e ora di consegna, che saranno pure riportate e scritte a penna sul Plico.
Il M.A.A.S., a propria insindacabile discrezionalità, si riserva il diritto di prorogare il Termine Presentazione Plichi, dandone pubblicità nel proprio sito web.

ART. 6-BIS
INAMMISSIBILITA’ DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE E SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le Proposte Irrevocabili non saranno ritenute ammissibili, con conseguente esclusione dall’Offerente dalla Procedura Competitiva, solo se:

a) il Plico sia stata consegnato oltre il Termine Presentazione Plichi;
b) la Proposta Irrevocabile non rechi la sottoscrizione dell’Offerente o di tutti gli Offerenti facenti parte del Raggruppamento;
c) la Proposta Irrevocabile non sia corredata di un assegno circolare di € 2.000,00 intestato al M.A.A.S. (“*Assegno Circolare*”).

In ogni altro caso, su espressa richiesta del M.A.A.S., a seguito di segnalazione della Commissione, nei modi e con i termini di cui *infra*, sarà consentito all’Offerente di sanare eventuali errori materiali e/o altri vizi non sostanziali, rendendo eventuali dichiarazioni integrative e/o producendo i Documenti Obbligatori, ove non allegati alla Proposta Irrevocabile.
In tal caso:

a) M.A.A.S. trasmetterà all’Offerente apposita richiesta scritta di integrazione documentale (“*Integrazione Documentale*”);
b) l’Offerente è tenuto a fornire riscontro alla richiesta entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla ricezione della stessa o entro quel maggior termine che il M.A.A.S., a propria insindacabile discrezionalità, si riserva di concedere.

Qualora, nonostante la richiesta di Integrazione Documentale, l’Offerente non abbia sanato eventuali errori materiali e/o altri vizi non sostanziali e/o non abbia reso le dichiarazioni integrative richieste e/o prodotto i Documenti Obbligatori mancanti, la Proposta Irrevocabile non sarà valutata e l’Offerente sarà escluso dalla Procedura Competitiva.

ART. 7
CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO.

Sulla base dei criteri qualitativi - quantitativi di seguito riportati sarà attribuito a ciascun Offerente il punteggio utile ai fini della predisposizione di una graduatoria (punteggio massimo: 100 punti):

A) Ampliamento di aziende già locatarie del M.A.A.S. – (da 0 a 20 punti):
gli Offerenti che sono già locatari del M.A.A.S. e in caso di stipula del Contratto di Locazione, si obbligheranno a mantenere in locazione il box già locato nonché quello oggetto della Proposta Irrevocabile, rinunciando all'esercizio dell'eventuale diritto di recesso fino alla scadenza naturale di entrambi i contratti di locazione e obbligandosi, ora per allora, a non cedere l'azienda e/o il ramo d'azienda nel termine previsto nelle Linee Guida Voltura, pena l'obbligo di corrispondere al M.A.A.S. una penale pari a sei mensilità di ciascun canone:

i. se il box già locato è confinante con quello oggetto dell'Invito a Offrire: **5 punti**;
ii. se l'Offerente è in regola con i pagamenti di somme a qualunque titolo dovute a M.A.A.S. (non sarà considerato in regola con i pagamenti chi ha in corso un piano di rientro), ad eccezione delle somme dovute per i rifiuti fino all'anno 2015, di cui al successivo punto iv. : **5 punti**;
iii. se l'Offerente non ha ricevuto, nei 2 anni precedenti alla presentazione della Proposta Irrevocabile, costituzioni in mora per il pagamento di somme di qualsiasi natura (ad eccezione delle somme dovute per i rifiuti fino all'anno 2015, di cui al successivo punto iv.) e/o alcuna, formale e personale, contestazione per la violazione di regole di condotta e disciplinari vigenti all'interno della struttura del M.A.A.S: **5 punti**;
iv. se l'Offerente è già in regola con il pagamento del servizio rifiuti fino all'anno 2015 (o proprio o a seguito di accollo del debito) o lo pagherà entro e non oltre la data di scadenza del Termine Presentazione Plichi: **5 punti**.

B) Volume d'affari ai fini IVA relativo agli ultimi 3 anni e derivante dalla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli - media del triennio – (da 0 a 28 punti):
agli Offerenti 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, purché non anteriori, il tutto come risultante dalle denunce ai fini IVA:
- 1 punto ogni € 100.000,00 o frazione da arrotondarsi per difetto, fino ad un massimo di 28 punti.

C) Anzianità commerciale della ditta/società richiedente – (da 0 a 8 punti):
agli Offerenti viene attribuito il punteggio di cui sotto in funzione dell'anzianità di iscrizione alla CCIIAA in qualità di operatore del settore ortofrutticolo**:**
- 1 punto ogni due anni di iscrizione camerale, fino ad un massimo di 8 punti.

D) Numero di dipendenti (lavoratori subordinati) – (da 0 a 9 punti):
agli Offerenti viene attribuito il punteggio di cui sotto in funzione del numero di dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ai fini del computo, saranno considerati esclusivamente i lavoratori le cui mansioni siano strettamente connesse all'attività di vendita all'ingrosso. Non saranno tenuti in considerazione i lavoratori addetti a fasi produttive diverse e non pertinenti alla vendita all'ingrosso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i braccianti agricoli. Il numero dei dipendenti è calcolato con riferimento alla forza lavoro in essere nel penultimo mese precedente a quello di scadenza Termine Presentazione Plichi:
- 1 punto per ciascun dipendente a tempo indeterminato, computato per testa a prescindere dalla tipologia

di orario (tempo pieno o parziale), fino ad un massimo di 9 punti.

E) Dimensioni dell'azienda in funzione del patrimonio netto - media del triennio – (da 0 a 20 punti):
agli Offerenti 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, purché non anteriori, il tutto come risultante dai relativi bilanci o dalla dichiarazione per la determinazione del patrimonio netto:
- 1 punto ogni € 20.000, o frazione da arrotondarsi per difetto, fino ad un massimo di 20 punti.

F) Offerta economica – (da 0 a 15 punti):
agli Offerenti sarà attribuito il punteggio di cui sotto in relazione all'entità dell'Offerta Maggiorazione Canone:
- 0,5 punti ogni € 1.000,00, fino ad un massimo di 15 punti.

In caso di Proposta Irrevocabile presentata in forma associata da più Offerenti appartenenti al medesimo Raggruppamento:

a) relativamente ai punti di cui alle precedenti lettere A), B) ed E), sarà valutata la sommatoria dei valori apportati da ciascun Offerente facente parte del Raggruppamento;
b) relativamente ai punti C) e D), si opererà la media aritmetica semplice dei valori apportati da ciascun Offerente facente parte del Raggruppamento.

In nessun caso potranno comunque superarsi i limiti di punteggio attribuibili a ciascun Offerente in relazione a tutti i criteri di cui alle lettere da A) ad F).

ART. 8
ATTIVITA' DELLA COMMISSIONE:

Apposita commissione nominata dal M.A.A.S. ("*Commissione*") procederà, in seduta pubblica e per ciascun Offerente, all'apertura dei Plichi.
La Commissione, nel luogo e nel giorno ("*Data Apertura Plichi*") successivamente comunicati anche a mezzo pubblicazione sul sito web del M.A.A.S., procederà all'apertura dei Plichi nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione, come risultante dalla data e dall'ora del protocollo di accettazione.
La Commissione verifica la presenza della Proposta Irrevocabile e dei Documenti Obbligatori, nonché la sussistenza di eventuali Cause Ostative (che comportano l'esclusione dalla Procedura Competitiva) e/o di altre violazioni di prescrizioni dell'Invito a Offrire per le quali è espressamente prevista l'esclusione ("*a pena di esclusione*" o espressioni equipollenti) dalla Procedura Competitiva.
La Commissione avrà facoltà, tramite gli uffici del M.A.A.S., di richiedere all'Offerente le Integrazioni Documentali tutte le volte in cui l'irregolarità non sia espressamente sanzionata con l'esclusione dalla Procedura Competitiva.
Esaminate tutte le Proposte Irrevocabili, la Commissione attribuirà il punteggio a ciascun Offerente in conformità ai criteri di cui al precedente articolo 7.
In caso di parità di punteggio tra due o più Offerenti, nella graduatoria si darà priorità, nell'ordine:

a) all'Offerente già conduttore di uno spazio presso il M.A.A.S. e, in caso di parità,
b) all'Offerente con il maggior punteggio in relazione al volume d'affari come sopra determinato.

La graduatoria sarà stilata entro 90 giorni dal Termine Presentazione Plichi, fermo restando che il M.A.A.S. si riserva, in ogni caso, il diritto di posticipare detto termine.
L'esito della Procedura Competitiva sarà pubblicato dal M.A.A.S. sul portale www.maas.it unitamente ad un estratto dei verbali delle riunioni della Commissione; eventuali esclusioni saranno comunicate all'Offerente interessato all'indirizzo PEC riportato nel Plico, o riportato nella Proposta Irrevocabile, o comunque evincibile da pubblici elenchi.

Il M.A.A.S. si riserva, in ogni tempo, il diritto di procedere con lo scorrimento della graduatoria, talché, in nessun caso, la pubblicazione della graduatoria e/o la successiva Aggiudicazione Provvisoria e/o Aggiudicazione Definitiva potrà incidere sulla validità e/o sulla fermezza delle Proposte Irrevocabili ricevute nel corso della Procedura Competitiva.

ART. 9
VERIFICHE E ASSEGNAZIONE PROVVISORIA

Il M.A.A.S. procederà alla verifica della veridicità delle dichiarazioni rese dall'Offerente e della sussistenza di tutti i requisiti prescritti dalle normative di legge e/o regolamentari per l'esercizio dell'attività.

Fatto salvo quanto appresso indicato, l'Offerente con il maggior punteggio in graduatoria sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio ("*Aggiudicatario Provvisorio*") e riceverà apposita comunicazione a mezzo PEC ("*Aggiudicazione Provvisoria*"), avente efficacia di accettazione della Proposta Irrevocabile, fermo restando che l'obbligo, a carico di M.A.A.S., di stipulare il Contratto Definitivo è e sarà comunque subordinato alla eventuale e tempestiva produzione dell'eventuale e ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal M.A.A.S. conformemente a quanto previsto nell'Invito a Offrire, alla verifica della veridicità e correttezza delle dichiarazioni rese e/o della documentazione fornita dall'Aggiudicatario Provvisorio nella Procedura Competitiva, nonché alla corretta e puntuale esecuzione, da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio, di eventuali e ulteriori obbligazione assunte in uno alla Proposta Competitiva.

Ricevuta la comunicazione di Aggiudicazione Provvisoria, a semplice richiesta del M.A.A.S., l'Aggiudicatario Provvisorio dovrà consegnare al M.A.A.S., entro e non oltre i successivi 15 giorni o altro maggior termine che il M.A.A.S. si riserva di specificare, la seguente documentazione ("*Certificazioni*") ove non precedentemente già inserita nel Plico:

a) originale o copia conforme di certificati o documenti comprovanti la veridicità di quanto dichiarato (a titolo meramente esemplificativo: dichiarazioni IVA, bilanci, libri paga e matricola, certificazione quantità commercializzata ed ogni altra documentazione utile);
b) certificato/i del casellario giudiziale e dei carichi pendenti - attestante la veridicità di quanto dichiarato in sede di autocertificazione, prodotta unitamente alla Proposta Irrevocabile - dell'Offerente o di tutti i soci illimitatamente responsabili o di tutti i membri dell'organo amministrativo nonché dei soci controllanti o che esercitano un'influenza dominante ex art. 2359 c.c., che hanno in precedenza rilasciato l'autocertificazione del casellario giudiziale di cui all'art. 5 quater dell'Invito a Offrire;

L'Aggiudicatario Provvisorio, entro il medesimo termine di cui sopra, dovrà pure trasmettere al M.A.A.S. in ogni caso, eventuale altra documentazione espressamente richiesta dal M.A.A.S. necessaria al fine di verificare la veridicità e correttezza delle dichiarazioni rese e/o della documentazione fornita dall'Aggiudicatario Provvisorio nella Procedura Competitiva ("*Documentazione Amministrativa*").

In caso di Aggiudicazione Provvisoria a Consorzi, questi dovranno indicare i soggetti che diverranno beneficiari dell'Aggiudicazione Provvisoria entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della comunicazione di Aggiudicazione Provvisoria da parte del M.A.A.S..

Il M.A.A.S si riserva, in ogni caso ed a sua insindacabile discrezionalità, la facoltà di integrare l'Invito a Offrire, di riaprire o prorogare qualsivoglia termine previsto nello stesso, di non procedere all'Assegnazione Definitiva del Box dopo aver espletato l'intera Procedura Competitiva o financo dopo aver comunicato l'Aggiudicazione Provvisoria.

Nel periodo compreso tra l'Aggiudicazione Provvisoria e l'Aggiudicazione Definitiva è riconosciuto al M.A.A.S. il diritto di recedere, a propria insindacabile discrezionalità, da qualsivoglia vincolo contrattuale insorto con l'Aggiudicatario Provvisorio per effetto dell'Aggiudicazione Provvisoria, senza che nulla potrà essere preteso dallo, o sarà dovuto allo, Aggiudicatario Provvisorio a titolo risarcitorio e/o indennitario, ad eccezione della restituzione di un importo pari a quello dell'Assegno Circolare.

A seguito dell'Aggiudicazione Provvisoria e/o dell'Aggiudicazione Definitiva di cui *infra*, ove non si

addivenga alla stipula del Contratto di Locazione per cause imputabili all'Aggiudicatario Provvisorio e/o Aggiudicatario Definitivo, il M.A.A.S potrà recedere dal vincolo contrattuale, trattenendo la caparra pagata per mezzo dell'Assegno Circolare - con conseguente rinuncia, da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio e/o Aggiudicatario Definitivo, a ogni e qualsivoglia diritto di ripetizione e/o rimborso - nei seguenti casi:

a) in caso di dichiarazioni mendaci e/o inesatte e/o non veritiere contenute nelle autocertificazioni e/o nella documentazione prodotta, unitamente o successivamente alla Proposta Irrevocabile, e/o
b) in caso di mancata o ritardata produzione dei Documenti Obbligatori e/o della Documentazione Amministrativa e/o delle Certificazioni, nei termini e alle condizioni specificatamente indicate nell'Invito a Offrire, e/o
c) in caso di mancato o ritardato pagamento, rispetto ai termini convenuti con il M.A.A.S., anche di una delle rate dell'Accordo Bonario, e/o
d) in caso di inadempimento, o ritardato adempimento, di ogni altra obbligazione assunta dall'Aggiudicatario in uno alla Proposta Irrevocabile, e/o
e) in ogni altro caso in cui la mancata sottoscrizione del Contratto di Locazione sia imputabile, per qualsiasi ragione o causa, all'Aggiudicatario Provvisorio e/o all'Aggiudicatario Definitivo.

Ove sussistano comprovate ragioni, il M.A.A.S. si riserva il diritto di modificare le superfici e/o le caratteristiche dei locali che saranno oggetto della locazione.

In nessun caso, fino all'Aggiudicazione Definitiva, gli Offerenti e/o l'Aggiudicatario Provvisorio potranno avanzare pretese risarcitorie o indennitarie, né richiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipula del Contratto di Locazione.

ART. 10
STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

All'esito delle verifiche delle Certificazioni, della Documentazione Amministrativa, della veridicità e correttezza delle ulteriori dichiarazioni rese e/o della documentazione fornita dall'Aggiudicatario nella Procedura Competitiva, nonché in esito alla corretta e puntuale esecuzione di eventuali e ulteriori obbligazioni assunte in uno alla Proposta Competitiva, il M.A.A.S. trasmetterà apposita nota ("*Aggiudicazione Definitiva*"), invitando l'Aggiudicatario Definitivo alla stipula del Contratto di Locazione - il cui *format* è già allegato all'Invito a Offrire e che verrà integrato con le sole eventuali integrazioni che si renderanno necessarie in ragione della Proposta Irrevocabile dell'Aggiudicatario – presso gli Uffici del M.A.A.S. nel giorno e nell'ora che saranno ivi meglio specificate.

Il Contratto di Locazione dovrà essere sottoscritto entro e non oltre il termine di 10 giorni dall'Aggiudicazione Definitiva ("*Termine Stipula Contratto di Locazione*").

Entro e non oltre il Termine Stipula Contratto di Locazione, l'Aggiudicatario Definitivo dovrà rilasciare/consegnare le garanzie contrattuali, consegnare gli originali delle polizze assicurative e corrispondere tutte le somme, a qualunque titolo dovute al M.A.A.S., di cui si prevede il pagamento contestualmente alla stipula del Contratto di Locazione (tra cui, il deposito cauzionale), restando inteso che, in difetto, il M.A.A.S. potrà rifiutarsi di addivenire alla stipula dello stesso, trattenendo la caparra confirmatoria.

Decorso il Termine Stipula Contratto di Locazione, in mancanza della stessa, il M.A.A.S., a sua insindacabile discrezionalità, si riserva di concedere un ulteriore termine per addivenire alla stipula del Contratto di Locazione con l'Aggiudicatario.

Si ribadisce che le obbligazioni previste nel Regolamento e nelle Linee Guida Volture costituiranno parte integrante e sostanziale del Contratto di Locazione

ART. 11
PUBBLICITÀ

L'Invito a Offrire, un estratto dei verbali della Commissione e la graduatoria con l'attribuzione dei punteggi

agli Offerenti saranno pubblicati sul sito internet www.maas.it.

ALLEGATI DELL'INVITO A OFFRIRE

ALLEGATO 1	Format Contratto di Locazione
ALLEGATO 2	Planimetria del mercato ortofrutticolo del M.A.A.S.
ALLEGATO 3	Regolamento
ALLEGATO 4	Linee Guida Volture
ALLEGATO 5	Fac-simile Proposta Irrevocabile
ALLEGATO 5A	Dichiarazione Ulteriori Offerenti (da presentare solo in caso di Raggruppamento)
ALLEGATO 6	Fac-simile Dichiarazioni sostitutiva di atto notorio ove è indicato il patrimonio netto degli ultimi tre anni e che rechi il visto di conformità da parte del consulente abilitato
ALLEGATO 6A	Istruzioni per la compilazione dell'all. 6 Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ove è indicato il patrimonio netto degli ultimi tre anni