



Autoservizi Irpini S.p.A.
AVELLINO

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI/SERVIZI UBICATI NELLA NUOVA AUTOSTAZIONE A.IR. DI GROTTAMINARDA (AV)

La società A.IR S.p.A., con sede legale in Avellino alla via Fasano Z.I. loc. Pianodardine, è interessata a cedere in locazione i locali/spazi ad uso commerciale e servizi ubicati nella nuova Autostazione di Grottaminarda (AV), pertanto

RENDE NOTO

che il giorno **05/07/2022**, alle **ore 10:00** presso la sede dell'A.IR. S.p.A. in Avellino alla via Fasano Z.I. loc. Pianodardine, si avvierà **una procedura pubblica** per l'assegnazione in locazione dei locali per attività commerciali/servizi ubicati all'interno della nuova Autostazione A.IR. di Grottaminarda (AV), suddivisi in n.15 lotti come di seguito descritto.

L'assegnazione dei locali sarà eseguita tramite la valutazione delle offerte tecnico-economiche pervenute, come specificato nel seguito del presente documento.

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

I locali disponibili alla locazione consistono in complessivi **n.15 locali** commerciali, servizi ed uffici, di diversa metratura compresa tra 66,50 mq e 289,00 mq, dislocati su tre piani fuori terra, riportati in catasto fabbricati al foglio n. 26 del Comune di Grottaminarda, p.lla 1058 sub da n.3 a n.20, come meglio specificato nelle planimetrie dei locali allegate alla presente.

La durata della locazione è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio in termini di metratura, piano e canone a base d'asta dei suddetti locali, **suddivisi in n.15 lotti**, a cui gli offerenti potranno partecipare, a cui si aggiunge la seguente opzione:

- il **lotto speciale P1**, a cui potranno partecipare quegli operatori economici che intendessero proporre offerta per due lotti contigui a piano primo, non frazionabili, al fine di realizzare una metratura maggiore rispetto a quella dei singoli lotti a base d'asta;
- il **lotto speciale P2**, a cui potranno partecipare quegli operatori economici che intendessero proporre offerta per due o più lotti ad uso uffici/servizi contigui a piano secondo, ad eccezione del lotto n.15, non frazionabili, al fine di realizzare una metratura maggiore rispetto a quella dei singoli lotti a base d'asta.

Autoservizi Irpini S.p.A.

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Regione Campania
Via Fasano Z.I. loc. Pianodardine - 83100 Avellino - www.air-spa.it
C.F. e P.IVA: 02237920646 - Capitale Sociale i. v.: €. 30.530.384,57 - Num. REA. CCIAA: AV144104
Tel.: 0825/2041 - FAX: 0825/204217 - air@air-spa.it - P.E.C.: air-spa@pec.it

Tabella 1 – Locali disponibili alla locazione

Lotto	Piano	Superficie	Destinazione d'uso prevista	CANONE A BASE D'ASTA	Canone annuale	Canone mensile
		mq		€ mq/anno	€/anno	€/mese
1	Terra	128,30	Commerciale Ristorazione	91,00 €	11 675,30 €	972,94 €
2	Terra	67,50	Commerciale Beni Persona	91,00 €	6 142,50 €	511,88 €
3	Terra	231,50	Commerciale Ristorazione	91,00 €	21 066,50 €	1 755,54 €
4	Terra	268,00	Servizi (Asilo nido)	91,00 €	24 338,00 €	2 032,33 €
5	Primo	167,60	Commerciale Ristorazione	91,00 €	15 251,60 €	1 270,97 €
6	Primo	145,50	Commerciale Beni Persona	91,00 €	13 240,50 €	1 103,38 €
7	Primo	91,50	Commerciale Beni Persona	91,00 €	8 326,50 €	693,88 €
8	Primo	111,50	Commerciale Non Alimentare	91,00 €	10 146,50 €	845,54 €
9	Secondo	73,50	Ufficio/Servizi	79,00 €	5 806,50 €	483,88 €
10	Secondo	66,50	Ufficio/Servizi	79,00 €	5 253,50 €	437,79 €
11	Secondo	91,50	Ufficio/Servizi	79,00 €	7 228,50 €	602,38 €
12	Secondo	58,00	Ufficio/Servizi	79,00 €	4 582,00 €	381,83 €
13	Secondo	79,00	Ufficio/Servizi	79,00 €	6 241,00 €	520,08 €
14	Secondo	111,50	Ufficio/Servizi	79,00 €	8 808,50 €	734,04 €
15	Secondo	289,00	Commerciale Ristorazione	79,00 €	22 831,00 €	1 902,58 €
<i>P1</i>	<i>Primo</i>	<i>variabile</i>	<i>Commerciale Ristorazione/Beni Persona/Non Alimentare</i>	91,00 €	<i>variabile</i>	<i>variabile</i>
<i>P2</i>	<i>Secondo</i>	<i>variabile</i>	<i>Ufficio/Servizi</i>	79,00 €	<i>variabile</i>	<i>variabile</i>

Note:

Commerciale Ristorazione: Ristorante, Bar, Tabacchi, Pasticceria/Rosticceria, Dolciumi, etc.

Commerciale Beni Persona: Profumeria, Cosmesi, Ottica, etc.

Commerciale Non Alimentare: Abbigliamento, Oggettistica, Libreria, Ferramenta, etc.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito ad autorimessa, ha struttura portante in cemento armato e acciaio, le chiusure perimetrali esterne risultano in gran parte vetrate; i locali interni, attualmente al rustico ad eccezione delle parti comuni, sono suddivisi mediante tramezzature in cartongesso/c.a.

Le parti comuni, compresi i wc uomo/donna/disabili per ciascun piano, sono dotate di pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate con idropittura per interni atossica, controsoffitto modulare con pannelli 60x60cm; gli impianti elettrici, di condizionamento, antincendio sono conformi alle normative vigenti, così come i servizi igienici comuni.

Il collegamento tra i piani è garantito mediante scale interne in c.a. e scala mobile, oltre la scala d'emergenza metallica esterna, nonché da ascensori e montacarichi (per le merci) che collegano anche l'autorimessa interrata.

Nella parte antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale con accesso da Via dei Cipressi con pavimentazione industriale in cemento per lo stazionamento e la movimentazione degli autobus.

Riguardo specificatamente ai locali oggetto di locazione, ciascuno dei locali dispone di servizi igienici dedicati interni allo stesso e presenta tutte le predisposizioni impiantistiche necessarie allo svolgimento delle attività. Per renderli funzionali saranno necessari lavori di completamento edile

(pavimento, controsoffitto, eventuali partizioni interne, aperture per vetrine, etc.) ed impiantistico (illuminazione, f.m., condizionamento, etc.), con le modalità indicate nel seguente paragrafo 2).

2) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali oggetto della presente procedura per essere resi funzionali alle attività commerciali/servizi/uffici necessitano dei lavori di completamento innanzi specificati da eseguirsi a carico del Conduttore risultato aggiudicatario per ciascun lotto, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

L'A.I.R S.p.A. riconoscerà al Conduttore un contributo economico per la realizzazione dei lavori di adeguamento dei locali nella misura massima di **80,00 €/mq**. Tale contributo verrà riconosciuto mediante scomputo mensile dai canoni di locazione nel primo anno di contratto, fino a concorrenza del contributo innanzi descritto.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del conduttore, che potrà iniziare i lavori soltanto dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni/nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia: detti lavori dovranno essere terminati entro un termine non superiore a 90 giorni dalla data di approvazione del progetto e relativa sottoscrizione del contratto di locazione.

Prima dell'inizio dei lavori, il conduttore dovrà coordinarsi con l'Area Tecnica dell'A.I.R. S.p.A. per la valutazione dei rischi interferenti con l'esercizio dell'autostazione, nonché per coordinare le attività. Il conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

Ciascun locale sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

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

3) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

3.1 Durata

La durata della locazione è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

3.2 Canone di locazione

Il canone di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'A.I.R. S.p.A. in n.12 rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, a mezzo di bonifico bancario su c/c intestato ad A.I.R. S.p.A., le cui coordinate bancarie saranno comunicate ad avvenuta aggiudicazione.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e s.m.i., nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

3.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative

Dopo la sottoscrizione del contratto, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a n.6 mensilità come da contratto, che saranno restituite al termine della locazione e relativa consegna dei locali.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con un massimale per ciascun sinistro non inferiore ad € 750.000,00 e polizza assicurativa per il rischio di incendio, scoppio, perdita di acqua, furto o qualunque fatto accidentale per un massimale non inferiore ad € 500.000,00; le polizze assicurative devono contenere la rinuncia dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili.

3.4 Oneri accessori

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

Riguardo le spese relative alle parti comuni (spese condominiali) saranno suddivise in quote millesimali da determinarsi a valle della locazione degli immobili.

3.5 Utilizzo autorimessa interrata

L'utilizzo dell'autorimessa, coperta e sorvegliata, a servizio della struttura sarà regolato da apposita clausola contrattuale/convenzione tra il locatore ed il conduttore, che prevedrà delle agevolazioni/

esenzioni sul pedaggio per il personale di servizio delle attività commerciali e uffici, con le modalità da concordare in fase di stipula contrattuale.

3.6 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso finale dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria, in coerenza con quelle specificate in Tabella 1 riportata al paragrafo 1).

È vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dall'A.IR. S.p.A.

3.7 Lavori, migliorie e addizioni

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

4) SOPRALLUOGO

Ai fini della partecipazione alla procedura, non è obbligatorio effettuare un sopralluogo per gli immobili posti in vendita, fermo restando la facoltà degli offerenti di eseguire una presa visione dei luoghi preliminare all'offerta secondo le modalità indicate di seguito.

L'A.IR. S.p.A. effettuerà un **Open Day** per la visione dei locali oggetto della presente procedura nei giorni **08 e 09 Giugno 2022** dalle ore **9:00** alle **12:00** e dalle **16:00** alle **18:00**.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno partecipare alla presente procedura tutte le persone fisiche e giuridiche in possesso dei seguenti requisiti, da attestarsi preferibilmente mediante il **Modello A** allegato:

- requisiti di capacità di contrarre con gli Enti aggiudicatori secondo l'art. 80 del D.lgs. 50/2016; in caso di R.T.I. o consorzio, i requisiti dovranno essere posseduti da ciascun soggetto partecipante;
- impegno, in caso di aggiudica, alla sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione dei locali, al rilascio di fidejussione bancaria in favore di A.IR. S.p.A. da parte di istituto di credito, a garanzia degli impegni di pagamento che saranno assunti contrattualmente dall'assegnatario e pari ad almeno n.6 mensilità del canone;
- impegno, in caso di aggiudica, alla stipula delle seguenti polizze assicurative:
 - polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con un massimale per ciascun sinistro non inferiore ad € 750.000,00;
 - polizza assicurativa per il rischio di incendio, scoppio, perdita di acqua, furto o qualunque fatto accidentale per un massimale non inferiore ad € 500.000,00;

Le polizze assicurative devono contenere la rinuncia dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili.

Non sono ammesse offerte per conto di persona da nominare.

Gli offerenti dovranno altresì dichiarare, mediante lo stesso Modello A allegato:

- di essere a conoscenza che l'immobile sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso;
- di essere a conoscenza che i locali per essere resi funzionali all'esercizio di attività, necessitano di lavori di completamento, da eseguirsi secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico;
- di essere a conoscenza che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

6) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di locazione saranno valutate secondo i criteri tecnici (validità ed affidabilità del progetto di business) ed economici (offerta economica al rialzo sul canone di locazione) di seguito specificati.

Saranno escluse le offerte, ad insindacabile seppur motivato giudizio dell'A.I.R. S.p.A., la cui realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta presenti problematiche di ordine pubblico e/o non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine della società A.I.R.

Le offerte ammissibili saranno valutate da un'apposita Commissione di valutazione nominata dall'A.I.R. S.p.A.; la commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai criteri di seguito riportati.

6.1 Criterio Tecnico: Qualità ed affidabilità del progetto di business (massimo punti 70)

L'offerente, per ciascun lotto di partecipazione, dovrà presentare una proposta di esercizio commerciale/servizi/uffici che intende realizzare nel locale da assegnare, da inserire nella Busta B come indicato al paragrafo 7). Per tale proposta tecnica i punteggi saranno attribuiti come segue.

OT.1: Qualità tecnica del progetto di business (massimo 40 punti)

L'Offerente dovrà presentare la documentazione tecnica atta a dimostrare la bontà e la qualità della offerta proposta per ciascun lotto di partecipazione. Detta documentazione potrà essere costituita da relazioni, brochure pubblicitarie, elaborati grafici/rendering, documentazione fotografica (per le attività già esistenti), etc. Saranno prese in considerazione anche altre tipologie di documenti esplicativi non precedentemente menzionate, purché riportanti caratteristiche significative

dell'attività che si intende realizzare. L'elenco documentazione tecnica presentata dovrà essere riportato nel **Modello B** allegato al presente avviso.

Costituiscono elementi premianti nella valutazione:

- la chiarezza e completezza del progetto imprenditoriale che si intende realizzare;
- quelle caratteristiche del progetto che meglio si integrano con la destinazione d'uso prevalente della struttura (Autostazione bus di interscambio modale);
- quelle attività relative/affiliate a brand commerciali conosciuti a livello nazionale e locale.

La Commissione di valutazione, esaminata la documentazione proposta, attribuirà un punteggio di qualità tecnica della proposta per il sub-criterio OT.1, a suo insindacabile giudizio, secondo la scala di valori riportata nella seguente Tabella 2.

Tabella 2 – Punteggi Sub-criterio tecnico OT.1

Sub-criterio OT.1 - Qualità tecnica	
Giudizio	Punteggio attribuito
Ottimo	40
Buono	32
Discreto	28
Sufficiente	24
Mediocre	12
Insufficiente	0

OT.2: Affidabilità del progetto di business (massimo 25 punti)

L'offerente dovrà presentare una breve relazione in cui sia illustrata la realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta nei primi sei anni di durata del contratto. L'elenco documentazione economico-finanziaria presentata dovrà essere riportato nel **Modello B** allegato al presente avviso. Sarà valutata positivamente ai fini dell'attribuzione del punteggio:

- la presenza di analisi di mercato preliminari con l'eventuale indicazione delle fonti di copertura finanziaria dei progetti da realizzare, oltre che la previsione economica scaturente da apposito business plan;
- i progetti di start-up che promuovano l'imprenditoria femminile, che mirino a valorizzare il territorio servito (ad es. aderenti agli incentivi del programma *Resto al Sud*), che evidenzino carattere di innovatività. L'eventuale evenienza che l'operatore economico sia beneficiario, ovvero abbia fatto richiesta, dei contributi/incentivi innanzi specificati dovrà essere autocertificata dall'offerente mediante semplice dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.

La Commissione di valutazione, esaminata la documentazione proposta, attribuirà un punteggio di qualità tecnica della proposta per il sub-criterio OT.2, a suo insindacabile giudizio, secondo la seguente scala di valori.

Tabella 3 – Punteggi Sub-criterio tecnico OT.2

Sub-criterio OT.2 Affidabilità	
Giudizio	Punteggio attribuito
Ottimo	25
Buono	20
Discreto	18
Sufficiente	15
Mediocre	8
Insufficiente	0

OT.3: Partecipazione alla manifestazione di interesse (5 punti)

Gli operatori economici che hanno prodotto istanza di partecipazione, nei termini prescritti, alla manifestazione di interesse “*per la locazione di locali commerciali/servizi ubicati nelle nuove autostazioni di Avellino e Grottaminarda (AV) di proprietà di AIR S.p.A.*” indetta da questa società con avviso prot. n. AIRSPA/0000211/2022 del 01/02/2022, sarà attribuito un punteggio pari a **n.5 punti**.

6.2 Criterio Economico: Offerta Economica sul canone di locazione (massimo 30 punti)

Il canone di locazione annuo a metro quadro a base di gara, per ciascun lotto, è fissato come indicato in Tabella 1 (ossia 91,00 € mq/anno per i locali a piano terra e piano primo, 79,00 € mq/anno per i locali a piano secondo).

Gli offerenti, per ciascun lotto di partecipazione, dovranno presentare **offerta economica in aumento** rispetto al canone a base d’asta innanzi specificato, redatta secondo il **Modello C** allegato. Saranno escluse le offerte economiche pari e/o inferiori rispetto al canone base.

Per ogni singolo lotto, la determinazione dei punteggi relativi all’offerta economica avverrà attribuendo **n.30 punti** all’Offerente che avrà offerto il canone di locazione annuo a metro quadro più alto per il lotto. Alle restanti offerte sarà attribuito un punteggio tanto più inferiore quanto minore è il canone di locazione unitario annuale offerto, secondo la seguente formula:

$$C_i = (P_i / P_{max}) * 30$$

dove:

C_i = punteggio attribuito all’offerente i-esimo;

P_i = canone di locazione annuale a metro quadro offerto dall’offerente i-esimo;

P_{max} = canone di locazione annuale a metro quadro massimo offerto.

L’aggiudicazione dei locali afferenti a ciascun lotto sarà effettuata a favore dell’offerente che avrà raggiunto il punteggio complessivo più alto, dato dalla somma dei punteggi di valutazione tecnica e di valutazione economica, arrotondato alla seconda cifra decimale.

7) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli offerenti potranno presentare offerta per uno o più lotti compresi nella presente procedura.

La presentazione delle offerte è in modalità cartacea, in busta chiusa e sigillata, secondo le indicazioni di seguito riportate.

Per partecipare alla procedura occorre far pervenire il plico contenente l'offerta ad A.IR. S.p.A., Via Fasano loc. Z.I. Pianodardine, 83100 Avellino, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del 30/06/2022** a mezzo raccomandata A/R, corriere o consegna a mano. La consegna a mano potrà effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo dell'A.IR S.p.A., in via Fasano loc. Z.I. Pianodardine - Avellino - dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 15:00.

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità di A.IR S.p.A. ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Pertanto, trascorso il termine fissato, non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Non si darà corso all'apertura dei plichi che risultino pervenuti oltre il termine fissato.

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'A.IR. S.p.A. e non quella di spedizione.

Le offerte devono essere redatte separatamente per ciascun lotto a cui l'Offerente intende partecipare, e presentate con le modalità di seguito specificate.

Costituiscono **cause di esclusione** dalla procedura di gara:

- le offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;
- le offerte trasmesse per telegramma, e-mail, pec;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- la presentazione da parte dello stesso soggetto, direttamente e/o indirettamente, di più di una offerta per il medesimo lotto, fatto salvo quanto previsto per i lotti speciali P1 e P2.

L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'A.IR S.p.A. soltanto dopo che sarà adottato il provvedimento di presa d'atto delle operazioni di gara.

Se l'offerta è formulata da un procuratore, in nome e per conto dell'offerente, dovrà essere allegata la relativa procura speciale in originale o copia conforme all'originale autenticata.

L'offerta e le dichiarazioni allegate vanno redatte in lingua italiana.

La Commissione di gara giudica inappellabilmente sul merito dei documenti prescritti per l'ammissione alla gara stessa.

Il plico contenente l'offerta dovrà contenere al suo interno la **Busta A**, la **Busta B** e la **Busta C** composte come descritto a seguire. Tale plico, non trasparente, dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno il nominativo dell'Offerente e l'identificazione del/i lotto/i cui si partecipa con la seguente dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI/SERVIZI AUTOSTAZIONE GROTTAMINARDA - LOTTO/I N. _____".

Il plico dovrà contenere:

- **BUSTA A – Documentazione Amministrativa: unica per tutti i lotti di partecipazione**, contenente:
 - dichiarazione attestante i requisiti di partecipazione richiesti, da redigersi secondo il *Modello A* allegato;
 - copia del presente avviso pubblico sottoscritto in ogni foglio per accettazione da parte dell'offerente;
 - nel caso di offerta formulata da un procuratore, procura speciale in originale o copia conforme all'originale autenticata.

Detta Busta A) dovrà essere debitamente sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno il nominativo dell'offerente e la seguente dicitura: "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

- **BUSTA B – Offerta Tecnica:** dovranno essere prodotte **tante Buste B quanti sono i lotti di partecipazione**, e ciascuna dovrà contenere la proposta di esercizio commerciale/uffici che si intende realizzare nel locale da assegnare. In particolare i contenuti minimi sono:
 - elenco dei documenti tecnico-finanziari presentati, da redigersi secondo il *Modello B* allegato;
 - documentazione tecnica atta a dimostrare la bontà e la qualità della offerta proposta, contenente le esatte generalità dell'offerente, di cui al sub-criterio OT.1 (relazioni, brochure pubblicitarie, elaborati grafici/rendering, documentazione fotografica, etc.);
 - breve relazione in cui illustri la realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta, di cui al sub-criterio OT.2;
 - altri eventuali documenti ritenuti utili;

Le Buste B dovranno essere debitamente sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, e riportare all'esterno, oltre all'indicazione del nominativo dell'offerente, la seguente dicitura: "BUSTA B – OFFERTA TECNICA – LOTTO N. ____".

- **BUSTA C:** dovranno essere prodotte **tante Buste C quanti sono i lotti di partecipazione**, e ciascuna dovrà contenere la sola offerta economica relativa al lotto di partecipazione, redatta secondo il *Modello C* allegato alla presente. La stessa dovrà recare:
 - le esatte generalità dell'offerente;
 - l'indicazione chiara e precisa del prezzo offerto, arrotondato alla seconda cifra decimale ed espresso chiaramente in cifre ed in lettere;
 - la dichiarazione di accettare senza condizioni o riserva alcuna tutte le condizioni fissate nell'avviso pubblico;
 - l'impegno ad ottemperare ai pagamenti nei termini stabiliti nella presente procedura;
 - la dichiarazione che l'offerta economica presentata è effettuata "a corpo", pertanto non avrà rilevanza tra le parti una eventuale discordanza tra la consistenza del bene in locazione e quella indicata nel presente documento;

- la dichiarazione che l'offerta è vincolante ed irrevocabile per 180 giorni a decorrere dalla data di espletamento della procedura.

L'Offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa e per esteso dall'Offerente o dal legale rappresentante, in caso di persona giuridica.

Non saranno ritenute valide le offerte redatte in modo non conforme alle prescrizioni predette.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'A.IR. S.p.A.

Le Buste C dovranno essere debitamente sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, e riportare all'esterno, oltre all'indicazione del nominativo dell'offerente, la seguente dicitura: "BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA – LOTTO N. ____".

L'AIR S.p.A. non risponde delle offerte consegnate direttamente o inviate per raccomandata che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Non saranno ammesse le offerte inviate con modalità diverse rispetto a quelle previste, condizionate o espresse in modo indeterminato.

8) APERTURA OFFERTE

La commissione procederà con l'apertura delle buste con la documentazione amministrativa "Busta A" in seduta pubblica il giorno **05/07/2022 alle ore 10:00** presso i locali dell'A.IR. S.p.A. di Avellino in via Fasano Z.I. Loc. Pianodardine – Avellino, ovvero altra sede che sarà comunicata successivamente.

L'A.IR. S.p.A. si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web e/o comunicazione individuale.

L'apertura delle buste tecniche "Busta B" sarà effettuata dalla Commissione in seduta riservata, mentre l'apertura delle offerte economiche "Buste C" sarà effettuata in seduta pubblica, in data e modalità che saranno comunicate dall'A.IR S.p.A. tramite il proprio sito internet o comunicazione individuale ai concorrenti ammessi.

La Commissione di gara si riserva, in ogni caso, di interrompere o di sospendere discrezionalmente la gara per qualsiasi motivo, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa od obiezione alcuna.

9) SCELTA DEL CONTRAENTE

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei criteri indicati al paragrafo 6) saranno ordinate, per ciascun lotto, in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

Riguardo ai lotti speciali P1 e P2, che come specificato al paragrafo 1) possono riferirsi a "lotti accorpati" formati dall'unione di singoli lotti attigui sullo stesso piano, qualora le offerte risultate vincitrici per tali lotti siano ritenute più convenienti, a suo insindacabile giudizio, dall'A.IR. S.p.A. rispetto alle offerte vincitrici per i singoli lotti, la Commissione potrà procedere ad assegnare i locali contenuti nelle offerte "per lotti accorpati" ai rispettivi vincitori.

A titolo meramente esemplificativo, si riporta di seguito una casistica tipo relativa a quanto appena descritto.

Esempio:

- Vincitore Lotto 6: Operatore Economico A
- Vincitore Lotto 7: Operatore Economico B
- Vincitore Lotto P1: Operatore Economico C, che ha presentato offerta per il lotto accorpato Lotto 6+7

In tale ipotesi, l'A.I.R. S.p.A. potrà decidere di assegnare singolarmente il Lotto 6 all'Operatore Economico A ed il Lotto 7 all'Operatore Economico B, oppure, qualora reputi a suo insindacabile giudizio più conveniente l'offerta all'Operatore Economico C rispetto alle due precedenti, potrà assegnare il Lotto accorpato 6+7 all'Operatore Economico C.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta per ciascun lotto, fatto salvo quanto indicato al periodo precedente relativamente ai lotti speciali P1 e P2.

In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'A.I.R. S.p.A. procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'A.I.R. S.p.A. si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida per ciascun lotto, ovvero di non procedere qualora le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti, a suo insindacabile giudizio.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si procederà ad una licitazione fra essi soli, con le modalità che saranno comunicate dall'A.I.R. dopo la conclusione della procedura di valutazione offerte. In tal caso, ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

A valle dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà consegnare tutti i documenti necessari alla stipula dei contratti di locazione. L'A.I.R. S.p.A. potrà richiedere di fornire chiarimenti, documenti e certificazioni integrative che dovranno essere forniti entro e non oltre il termine di dieci (10) giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, a pena di revoca dall'aggiudicazione.

10) AVVERTENZE, INFORMAZIONI E RINVIO

La partecipazione alla procedura, il suo svolgimento e l'aggiudicazione agli operatori economici vincitori sono regolate dalle norme e dalle condizioni indicate nel presente avviso pubblico e nei suoi allegati, che della stessa formano parte integrante e sostanziale e che il concorrente si obbliga a conoscere e a rispettare in tutte le sue parti.

L'A.I.R. S.p.A. si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla seduta pubblica o di prorogare la data, di annullare definitivamente la procedura dandone comunicazione sul proprio sito internet, ed i partecipanti non possono accampare pretesa alcuna; si riserva altresì di non procedere all'aggiudicazione di taluni lotti e/o nessun locale nel caso in cui le offerte non siano ritenute vantaggiose per la società, senza che gli operatori economici partecipanti possano pretendere alcun

indennizzo. Per quanto non previsto nel presente bando d'asta, si rimanda alle normative vigenti in materia.

11) RICORSI E CONTROVERSIE

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere tra l'A.IR. S.p.A. e l'aggiudicatario sarà competente esclusivamente il Foro di Avellino.

12) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati/informazioni forniti dai candidati concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e dell'eventuale stipula del contratto di locazione, nel rispetto integrale della normativa privacy vigente, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Il titolare del trattamento dei dati è la Società A.IR. S.p.A.

Per eventuali chiarimenti è possibile scrivere al seguente indirizzo pec: air-spa@pec.it e/o contattare l'Area Tecnica di AIR Campania SRL : ufftecnico@aircampania.it Tel. 0825 204308 - rif. Ing. Marco Ianniciello.

Avellino, lì 01/06/2022

L'Amministratore Unico
F.to Dott. Anthony Acconcia

ALLEGATI:

- Planimetrie dei locali proposti in locazione
- Modello A - Domanda di partecipazione
- Modello B - Elenco elaborati tecnici-finanziari
- Modello C - Offerta Economica