

0000685
29/09/2026
I
X-2**BANDO DI GARA**

Firmato digitalmente da:
Da Molo Enrico
Firmato il 29/09/2026 12:49
Seriale Certificato: 5078023
Valido dal 12/11/2025 al 12/11/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Procedura di gara aperta per l'assegnazione in locazione delle aree denominate "SOT e adiacenze"

Società Per Cornigliano S.p.A., in qualità di proprietario delle aree oggetto della presente procedura, intende individuare, mediante procedura comparativa ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore del concorrente che offrirà il **canone annuo più elevato**, il soggetto cui assegnare in locazione le aree denominate (ai fini del presente procedimento) **"SOT e adiacenze"**, per complessivi **mq. 32.285** circa, individuate nella planimetria allegata al presente Bando e costituenti un unico lotto inscindibile.

La procedura si svolgerà in **due fasi**: una prima fase di presentazione delle offerte economiche in rialzo sul canone annuo posto a base della procedura e una successiva fase di **licitazione mediante rilanci**, alla quale potranno partecipare i concorrenti ammessi che abbiano presentato valida offerta nella prima fase.

1. Soggetto procedente – riferimenti – Valore presunto del contratto.

Società Per Cornigliano S.p.A. (di Seguito "SPC"), proprietario delle aree proposte in locazione.

Sede legale: Piazza De Ferrari n. 1, 16121 Genova

Codice fiscale/P. IVA: 01367680996

PEC: percornigliano@legalmail.it

Sito internet: www.percornigliano.it

Responsabile del procedimento: **Dott. Enrico Da Molo – Direttore di Società Per Cornigliano S.p.A.**

Recapito per richieste di chiarimento e sopralluoghi: PEC: percornigliano@legalmail.it - Tel. 010 8403393.

Il valore presunto del contratto, considerata la base d'asta, l'ampiezza delle aree e la durata massima prevista è di **Euro 2.066.240,00**.

2. Norme applicabili al procedimento.

La procedura è finalizzata alla stipulazione di un **contratto attivo di locazione** avente ad oggetto aree destinate allo svolgimento di attività economica, dal quale deriva per SPC un'entrata costituita dal canone posto a carico dell'assegnatario e un'opportunità di utilizzazione economica delle Aree in capo a quest'ultimo.

In ragione della natura del rapporto e della conseguente qualificazione del contratto come contratto attivo, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. In particolare, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici non si applicano per intero ai contratti attivi.

Ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, l'affidamento dei contratti attivi che offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto, avviene tenendo conto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato di cui agli articoli 1, 2 e 3 del Codice, nonché dei principi di concorrenza, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità. La presente procedura è pertanto disciplinata dal presente Bando, dai relativi allegati, dallo schema di contratto e dalle disposizioni legislative e regolamentari applicabili in ragione della natura e della destinazione delle Aree. Le disposizioni del d.lgs. n. 36/2023 trovano applicazione esclusivamente nei casi e nei limiti espressamente richiamati dal presente Bando.

3. Oggetto della locazione - Accesso alle aree

3.1 Costituiscono oggetto della presente procedura aree, per complessivi **mq. 32.285 circa**, individuate nella documentazione allegata.

Le Aree sono assegnate **unitariamente, come lotto unico e inscindibile**. Non sono pertanto ammesse offerte riferite soltanto ad una parte delle stesse. La consistenza, i confini, gli accessi, le eventuali pertinenze, le

condizioni materiali delle aree sono quelli risultanti dalla documentazione tecnica allegata e dallo stato dei luoghi.

Il concorrente, mediante la presentazione dell'offerta, dichiara di avere preso piena conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni delle Aree, dei relativi accessi, dei vincoli e delle prescrizioni che ne disciplinano l'utilizzo.

Il sopralluogo è obbligatorio secondo quanto previsto dal successivo articolo 11.

3.2 Parziale occupazione delle aree

Una porzione delle aree, di mq. 17.040 circa, è attualmente occupata da Autostrade per l'Italia SpA (di seguito "ASPI").

ASPI si è impegnata alla liberazione e consegna a SPC, previa completa rimozione del materiale attualmente ivi presente, entro il 23/10/2026. Qualora tale termine non venisse rispettato tale circostanza non precluderà la stipulazione del contratto né la consegna delle restanti porzione delle aree. In tale ipotesi SPC procederà alla **consegna parziale delle Aree effettivamente libere e disponibili**, rinviando la consegna della porzione ancora eventualmente interessata dalla presenza dei materiali di ASPI. Per il periodo intercorrente tra la consegna delle Aree e l'effettiva disponibilità della porzione non ancora liberata, il canone sarà **proporzionalmente ridotto in ragione della superficie non resa disponibile**, rispetto alla superficie complessiva oggetto della locazione. Dalla data di effettiva consegna anche della porzione residua, il canone sarà dovuto nella misura integrale risultante dall'esito della procedura. Il concorrente, mediante la presentazione dell'offerta, dichiara di essere pienamente informato della predetta situazione e di accettare la possibilità di una consegna inizialmente parziale alle condizioni sopra indicate.

3.3 Accesso definitivo alle Aree.

L'accesso definitivo alle Aree sarà garantito nel punto di intersezione tra la Strada c.d. "accesso est" e il vertice sud-ovest delle aree, nella posizione indicata nella planimetria allegata.

Il predetto varco di accesso risulta attualmente interessato dalla presenza di materiali, manufatti, depositi e altri elementi interferenti, come meglio individuati e descritti nella relazione allegata.

L'aggiudicatario assume l'obbligo di provvedere alla **riorganizzazione e sistemazione funzionale dell'accesso definitivo**, secondo le condizioni di seguito indicate.

In particolare, entro e non oltre 30 giorni dalla data di consegna delle Aree, l'aggiudicatario dovrà presentare a SPC un progetto di riorganizzazione e sistemazione dell'accesso definitivo.

Il progetto dovrà essere predisposto e sottoscritto da professionista abilitato in possesso di titoli, qualificazioni ed esperienza professionale adeguati alla natura, alla consistenza e alla complessità degli interventi proposti.

Il progetto dovrà rappresentare almeno:

- lo stato di fatto;
- le interferenze esistenti;
- le opere e gli interventi proposti;
- le modalità di organizzazione della viabilità e dei flussi;
- le condizioni di sicurezza dell'accesso;
- i materiali e le soluzioni tecniche previste;
- le eventuali opere di rimozione, adeguamento, spostamento o nuova realizzazione;
- il cronoprogramma degli interventi;
- ogni ulteriore elemento necessario a consentire a SPC una compiuta valutazione della proposta.

In particolare, il progetto dovrà garantire che la strada c.d. “accesso est” non abbia a subire alcuna interferenza, quale, a titolo di esempio, l'accumulo di mezzi pesanti in ingresso alle aree.

Il progetto sarà sottoposto al vaglio e alla preventiva approvazione di SPC, ferma restando la necessità per l'operatore di dotarsi di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e titoli comunque necessari in relazione alla natura delle opere. SPC potrà richiedere modifiche, integrazioni o adeguamenti del progetto quando necessari per ragioni tecniche, funzionali, di sicurezza o di compatibilità con la disciplina e con l'utilizzo complessivo dell'ambito. **Non è richiesta, al momento della presentazione dell'offerta, alcun elaborato progettuale descrittivo delle opere previste.**

Gli interventi dovranno essere realizzati, indicativamente, entro i 60 giorni successivi alla data di definitiva approvazione del progetto. Il predetto termine potrà essere prorogato da SPC, su motivata richiesta dell'aggiudicatario ovvero d'ufficio, in relazione alla natura, consistenza e complessità delle opere, nonché alla presenza di circostanze oggettive non imputabili all'aggiudicatario.

3.4 Oneri per la realizzazione dell'accesso definitivo.

Tutte le attività di progettazione, autorizzazione ed esecuzione degli interventi necessari alla riorganizzazione dell'accesso definitivo saranno effettuate **a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario**. I relativi costi:

- non potranno essere scomputati dal canone;
- non daranno diritto ad alcuna riduzione dello stesso;
- non daranno diritto, alla cessazione del rapporto, ad alcuna indennità o rimborso, né potranno essere poste quale presupposto fattuale per la richiesta di proroghe della durata contrattuale.

I lavori dovranno essere affidati a un'impresa in possesso delle necessarie competenze tecniche, professionali e organizzative, nonché delle eventuali abilitazioni richieste dalla normativa applicabile alla tipologia degli interventi. Il nominativo dell'impresa prescelta e la relativa documentazione attestante il possesso delle necessarie competenze dovranno essere preventivamente comunicati a SPC.

Resta in ogni caso ferma la piena responsabilità dell'aggiudicatario per la progettazione e realizzazione degli interventi e per l'operato dei professionisti, imprese e soggetti dallo stesso incaricati.

3.5 Accesso provvisorio

Per l'intero periodo necessario alla progettazione, all'approvazione e alla realizzazione degli interventi relativi all'accesso definitivo sarà garantito alle Aree un accesso provvisorio, di collegamento delle aree con la strada c.d. “accesso est”, nella posizione indicata nella documentazione allegata.

Il concorrente è tenuto a prendere visione dell'accesso provvisorio nel corso del sopralluogo obbligatorio e, mediante la presentazione dell'offerta, ne dichiara e accetta espressamente l'idoneità rispetto alle esigenze connesse all'attività che intende insediare nelle Aree, per tutto il periodo transitorio necessario all'attivazione dell'accesso definitivo.

L'utilizzo temporaneo dell'accesso provvisorio non dà diritto a riduzioni del canone, indennizzi, risarcimenti o compensazioni, fermo restando quanto previsto al precedente art. 3.2 in caso di consegna parziale delle aree.

4. Destinazione d'uso, prescrizioni ambientali e attività ammesse

L'area, dal punto di vista della disciplina urbanistica, ricade nel distretto n. 4, Area 12, settore 3, del PTCIP-ACL, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 95 del 31/7/1992 e s.m.i.. La disciplina ivi prevista è stata recepita dal PUC del Comune di Genova, dove è identificato con il n. 8 dei distretti di trasformazione, nonché dall'aggiornamento, avvenuto nel 2015, del Piano Regolatore Portuale.

L'area è stata altresì oggetto di un SAU predisposto da parte di Autorità di Sistema Portuale, identificata quale sub-settore 3, che ricalca la disciplina prevista dal PTCIP-ACL sopra richiamato.

Come da indicazioni di AdSP con nota prot.53282 del 28/9/2026 qui allegata, nell'ambito della propria autorità di programmazione, regolazione e gestione del sistema portuale, la destinazione d'uso delle aree oggetto del presente Bando è da individuarsi esclusivamente nella funzione caratterizzante individuata per il compendio dal PTCIP-ACL nella funzione AE1- attività portuali (quale definita dall'art.12 delle Norme di Attuazione quali *"tutte le attività di servizio ai vettore, alle merci ed ai passeggeri connesse con il trasporto marittimo"*) con esclusione di attività di deposito all'aperto di merci alla rinfusa.

Il concorrente dovrà impegnarsi nell'offerta ad impiegare le aree oggetto di locazione per attività compatibili con le suddette funzioni ammesse.

Sono in ogni caso escluse le attività incompatibili con:

- le prescrizioni derivanti dagli interventi di bonifica, secondo quanto risulta dal paragrafo 3 della Relazione descrittiva delle aree allegata al presente avviso;
- la sicurezza della circolazione;
- l'ordinato funzionamento delle infrastrutture;
- la disciplina dei traffici e delle attività portuali.

L'aggiudicatario dovrà conseguire e mantenere, a propria cura, spese e responsabilità, tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, pareri e titoli abilitativi necessari.

L'assegnazione delle Aree non sostituisce né comporta il rilascio di alcun titolo abilitativo, ambientale, demaniale, portuale, urbanistico-edilizio o di altra natura.

5. Durata della locazione e subentro dell'AdSP

5.1 Il contratto avrà durata di **quattro anni** dalla data di consegna delle Aree.

5.2 La durata quadriennale è convenuta dalle Parti in conformità alle condizioni indicate negli atti della procedura e tenuto conto delle indicazioni dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, nell'ambito delle proprie competenze di programmazione, regolazione e gestione del sistema portuale.

Il concorrente viene fin d'ora reso edotto (e dovrà accettare con la stipula del contratto) che il rapporto, pur strutturato nella forma della locazione, presenta una peculiare natura pubblicistica, in ragione della natura, della provenienza e della collocazione delle AREE nell'ambito portuale e del compendio già appartenente all'area industriale ex ILVA, nonché della funzione pubblica e programmatica cui le aree risultano assoggettate. Per quanto sopra, il rapporto presenta elementi propri della concessione temporanea di un'area destinata ad attività economiche soggette alla disciplina e alla programmazione dell'ambito portuale, ed è pertanto caratterizzato dalla temporaneità dell'utilizzo e dalla necessaria compatibilità dello stesso con le determinazioni dell'Autorità di Sistema Portuale e con le esigenze di organizzazione, sviluppo e trasformazione dell'area.

Alla luce di ciò, il concorrente viene specificatamente reso edotto (e, in caso di aggiudicazione, dovrà accettare al momento della stipula del contratto), che la durata del rapporto è quella stabilita al punto 5.1 e che non trova applicazione la disciplina ordinaria in materia di durata minima delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5.3 Alla scadenza del termine quadriennale il contratto cesserà automaticamente, senza necessità di disdetta.

È espressamente escluso qualsiasi rinnovo tacito, anche nell'ipotesi di consegna inizialmente parziale delle AREE o di permanenza del Conduttore successivamente alla scadenza, fermo restando in quest'ultimo caso quanto previsto in materia di rilascio e relative penali.

5.4 A decorrere dal **1° gennaio 2028**, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale ("AdSP") potrà subentrare nei rapporti contrattuali instaurati da SPC relativamente alle Aree oggetto della presente procedura, nei termini e alle condizioni definiti dal presente bando e dall'accedente schema di contratto.

Il concorrente, mediante la presentazione dell'offerta, prende atto e accetta espressamente che:

- a) l'eventuale subentro di AdSP è parte del rapporto contrattuale;
- b) in tale ipotesi, SPC trasferirà all'AdSP, nei limiti e secondo le modalità consentite, la posizione contrattuale e la relativa documentazione;
- c) l'aggiudicatario sarà tenuto a proseguire il rapporto con l'AdSP alle medesime condizioni;
- d) il subentro, effettuato conformemente agli atti della procedura e al contratto, non attribuirà all'aggiudicatario diritto ad alcun indennizzo, risarcimento, riduzione del canone, proroghe o altri adeguamenti contrattuali a suo favore.

6. Canone posto a base della procedura

Il canone annuo posto a base della procedura è stabilito in **euro 16,00 (sedici/00) per metro quadrato/anno**, oltre IVA se e in quanto dovuta.

Tenuto conto della superficie complessiva delle Aree pari a mq. 32.285, il canone annuo complessivo posto a base della procedura è pertanto pari a **euro 516.560,00** oltre IVA se e in quanto dovuta.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti gli ulteriori oneri, tributi, spese, utenze e costi connessi al contratto, anche se non determinati ed indicati in questa sede.

Sono ammesse esclusivamente offerte **in aumento** rispetto al canone annuo complessivo posto a base della procedura.

Non sono ammesse offerte:

- pari o inferiori al canone posto a base;
- condizionate;
- indeterminate;
- parziali;
- formulate con riserva.

Il canone risultante all'esito della procedura sarà aggiornato annualmente sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT FOI secondo quanto previsto nello schema di contratto.

Il canone annuo risultante dall'aggiudicazione sarà corrisposto in dodici rate mensili anticipate di pari importo, ciascuna pari a un dodicesimo del canone annuo aggiudicato, oltre IVA se e in quanto dovuta, fatta salva l'eventuale riduzione nell'ipotesi di consegna parziale di cui al precedente punto 3.

Ciascuna rata dovrà essere corrisposta dietro presentazione di fattura da parte di SPC., secondo le modalità indicate nello schema di contratto.

7. Soggetti ammessi e requisiti

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici singoli o riuniti nelle forme consentite dall'ordinamento, purché dotati di capacità giuridica, organizzativa ed economico-finanziaria adeguata allo svolgimento delle attività oggetto della locazione.

A pena di esclusione, i concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal d.lgs. n. 36/2023. Le eventuali circostanze suscettibili di incidere sull'affidabilità del concorrente dovranno essere dichiarate al fine di consentire a SPC le relative valutazioni.

I concorrenti dovranno inoltre essere iscritti nel Registro delle Imprese per attività coerenti con l'utilizzazione delle Aree.

SPC potrà richiedere dichiarazioni, documenti e verifiche idonei ad accertare il possesso dei requisiti dichiarati.

8. Garanzia provvisoria

A garanzia della serietà e vincolatività dell'offerta, ciascun concorrente dovrà costituire, entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, una **garanzia provvisoria pari al 10% del canone annuo** posto a base della procedura.

Considerato che il canone annuo posto a base di gara è pari a euro 516.560,00, la garanzia provvisoria è determinata in **euro 51.656,00**.

La garanzia potrà essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Società Per Cornigliano S.p.A., mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a SPC, identificato dal seguente IBAN IT 22 P 01005 01400 00000 0007672 (con causale "Bando locazione Aree SOT e adiacenze"), ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

La documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della garanzia dovrà essere inserita nella Busta B – Offerta economica

La mancata costituzione della garanzia provvisoria entro il termine di presentazione delle offerte costituisce causa di esclusione dalla procedura. La garanzia è prestata a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, nonché della mancata produzione della documentazione, delle garanzie o degli altri adempimenti richiesti ai fini della stipula. Ai concorrenti non aggiudicatari la garanzia sarà restituita o svincolata successivamente alla conclusione della procedura. La garanzia provvisoria costituita dall'aggiudicatario sarà svincolata a seguito della stipulazione del contratto e della previa costituzione della garanzia contrattuale prevista dal presente Bando, salvo che SPC disponga, con il consenso dell'aggiudicatario, la sua imputazione ai canoni dovuti.

9. Modalità di presentazione delle offerte

Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire la propria offerta in un plico chiuso e sigillato entro e non oltre le **ore 12 del giorno 30 ottobre 2026**, presso la sede di Società Per Cornigliano, in Piazza De Ferrari 1 – sesto piano, 16121 – Genova dal lunedì al giovedì dalle ore 10 alle ore 13 e dalle ore 14.30 alle ore 17 e il venerdì dalle ore 10 alle ore 13.

Il plico dovrà riportare sul frontespizio le generalità del concorrente e l'oggetto "*Bando di gara per locazione aree denominate SOT e adiacenze*" e contenere al proprio interno:

- una "Busta A" denominata "Documentazione Amministrativa", contenente:

- 1) domanda di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e 95 del d.lgs. 36/2023, nella quale il concorrente dovrà riportare le proprie generalità e l'indirizzo PEC cui saranno effettuate le comunicazioni relative alla presente procedura;
- 2) copia del verbale di avvenuto sopralluogo rilasciato dalla Società;
- 3) visura camerale aggiornata e/o documentazione attestante i poteri del sottoscrittore;
- 4) copia del documento informativo di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 – GDPR allegato alla presente sottoscritto per accettazione;
- 5) fotocopia del documento di identità di ciascun sottoscrittore;

- una "Busta B", chiusa e sigillata con ceralacca (o altra sigillatura idonea a garantire la segretezza dell'offerta) denominata "Offerta economica", contenente:

- 1) l'offerta economica in bollo da Euro 16,00, recante il canone annuale a mq. (in cifre e in lettere) offerto dal concorrente; in caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevale quello espresso in lettere. Non sono ammesse offerte inferiori o pari al canone annuo a mq. posto a base di gara;
- 2) la garanzia provvisoria di cui al punto 8 che precede.

10. Criterio e modalità di aggiudicazione

10.1 L'assegnazione sarà effettuata esclusivamente sulla base del **maggior canone annuo offerto**. Non sono previsti punteggi tecnici né valutazioni comparative di natura qualitativa.

10.2 La procedura si articolerà in due fasi, di seguito descritte. Non verrà data alcuna ulteriore comunicazione rispetto a quanto di seguito riportato.

Fase 1: Apertura delle buste.

Le operazioni di gara si compiranno il giorno **30 ottobre 2026 dalle ore 14.30** in poi, in seduta aperta al pubblico, presso la Sede della Società, e saranno presidiate da un Seggio di Gara composto dal RUP e due ulteriori dipendenti della Società.

Il seggio di gara, in seduta "a porte aperte", procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificando innanzitutto la completezza e la regolarità della documentazione amministrativa.

Ultimate le verifiche sulla documentazione amministrativa saranno aperte le buste B contenenti le offerte economiche, il cui contenuto sarà verbalizzato stilando una graduatoria provvisoria.

Fase 2: - Licitazione privata.

I concorrenti che avranno presentato offerte al rialzo rispetto al canone base saranno invitati a partecipare ad una successiva fase di licitazione privata che si terrà, ove possibile e salvo il caso in cui situazioni eccezionali non suggeriscano un differimento (per esempio, ipotesi di soccorso istruttorio), **lo stesso giorno e negli stessi luoghi, sempre a porte aperte, immediatamente dopo la fine della fase 1.**

Nella fase 2 i concorrenti ammessi potranno presentare rilanci sul canone annuale indicato nella migliore offerta formulata nella prima fase. I rilanci saranno dichiarati da ciascun concorrente a partire dall'operatore che ha presentato l'offerta con il minor rialzo e saranno trascritti su apposite schede sottoscritte da ciascun concorrente e conservate agli atti del procedimento. Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad Euro 0,10 a mq. rispetto all'offerta più alta presentata nella prima fase, e poi rispetto al rilancio precedente. Il tempo tra un rilancio e l'altro sarà di 5 minuti. La licitazione si concluderà quando saranno trascorsi 5 minuti dall'ultimo rilancio senza che siano state presentati ulteriori rilanci.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che avrà offerto il **canone annuo più elevato all'esito della licitazione.**

Qualora nella seconda fase non venga formulato alcun rilancio, o nessuno dei concorrenti che ha presentato offerta nella prima fase si presenti, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta nella prima fase.

In caso di partecipazione alla fase di licitazione mediante soggetto diverso dal legale rappresentante del concorrente, dovrà essere prodotta idonea procura speciale recante il potere di formulare i rilanci e impegnare il concorrente.

Ai fini della presentazione delle dichiarazioni richieste dal presente Bando e ai fini della presentazione dell'offerta economica, SPC mette a disposizione dei concorrenti i modelli allegati al presente bando. L'utilizzo dei modelli è raccomandato; resta comunque ammessa la presentazione di dichiarazioni redatte in forma diversa, purché contengano integralmente tutte le informazioni e dichiarazioni richieste.

11. Sopralluogo

Il sopralluogo sulle Aree **è obbligatorio**.

Esso dovrà essere effettuato entro il 23 ottobre 2026 previa richiesta da trasmettere a mezzo PEC all'indirizzo percornigliano@legalmail.it.

Al termine del sopralluogo SPC rilascerà apposita attestazione.

Nel corso del sopralluogo il concorrente dovrà prendere specifica visione:

- delle Aree
- dei relativi confini e caratteristiche;
- della presenza di ASPI e dei materiali di proprietà di quest'ultima su una porzione delle aree come indicato al punto 3.2;
- dell'ubicazione e delle condizioni dell'accesso definitivo;
- dei materiali, manufatti, depositi e interferenze presenti presso il predetto accesso;
- dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'accesso provvisorio;
- delle condizioni generali di accessibilità e viabilità.

Mediante la presentazione dell'offerta il concorrente dichiara di avere acquisito piena conoscenza dello stato dei luoghi e, in particolare, di ritenere l'accesso provvisorio idoneo all'utilizzo delle Aree per il periodo necessario alla realizzazione dell'accesso definitivo.

12. Chiarimenti

Le richieste di chiarimento dovranno essere trasmesse esclusivamente per iscritto all'indirizzo PEC indicato all'articolo 1 entro il termine massimo di 5 giorni prima della scadenza di cui al precedente punto 9.

Le risposte aventi interesse generale saranno pubblicate sul sito di SPC in forma anonima e costituiranno parte integrante della documentazione della procedura.

13. Soccorso istruttorio

SPC può consentire l'integrazione o la regolarizzazione della documentazione amministrativa nei limiti compatibili con i principi di parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e concorrenza.

Non sono suscettibili di integrazione successiva:

- l'offerta economica ed il relativo canone offerto;
- i rilanci formulati nella fase di licitazione;
- gli altri elementi essenziali dell'offerta.

Non è comunque consentito acquisire dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte un requisito che il concorrente avrebbe dovuto possedere entro tale termine.

14. Aggiudicazione e verifiche

Conclusa la fase di licitazione, SPC procederà alla formazione della graduatoria definitiva sulla base del maggiore canone annuo a mq. offerto.

L'aggiudicazione diverrà efficace a seguito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati.

Ove SPC constati il mancato possesso dei requisiti di ordine generale procederà ad escludere il concorrente, disponendo la decadenza dall'aggiudicazione, la quale sarà proposta al concorrente che segue in graduatoria alle condizioni da quest'ultimo proposte in gara.

Nel caso in cui non si pervenga alla stipula del contratto per causa imputabile al concorrente dichiarato aggiudicatario, SPC incamererà l'intera cauzione provvisoria, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. Restano ferme le responsabilità penali in caso di false dichiarazioni.

SPC si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore al canone posto a base della procedura e ritenuta conveniente.

La presentazione dell'offerta non attribuisce al concorrente alcun diritto alla stipulazione del contratto.

15. Stipula del contratto, garanzie e consegna delle Aree

Completate positivamente le verifiche, SPC procederà alla stipulazione del contratto.

Le Aree saranno formalmente consegnate mediante apposito verbale.

La consegna è subordinata all'avvenuta costituzione della garanzia contrattuale di cui al successivo articolo 16.

Resta ferma la possibilità di consegna parziale nei termini stabiliti dall'articolo 3.2.

16. Garanzia contrattuale

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire una garanzia contrattuale di importo pari a diciotto mensilità del canone annuo risultante dall'aggiudicazione.

La garanzia potrà essere prestata, alternativamente:

- mediante fideiussione bancaria o assicurativa;
- mediante deposito cauzionale, da versare sul conto corrente indicato da SPC.

La garanzia è prestata a tutela del puntuale pagamento dei canoni e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dall'aggiudicatario in forza del Bando, dell'offerta e del contratto, ivi comprese, a titolo esemplificativo, quelle relative alla progettazione e realizzazione degli interventi sull'accesso, alla manutenzione e corretta gestione delle Aree, al pagamento delle penali, alla restituzione delle Aree libere e sgombre al termine del rapporto, nonché alle eventuali spese di rimozione, ripristino, deposito, trasporto o smaltimento sostenute da SPC in conseguenza dell'inadempimento dell'aggiudicatario.

Le somme eventualmente versate a titolo di deposito cauzionale non potranno essere imputate o compensate con i canoni di locazione.

La garanzia dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del rapporto e fino all'integrale adempimento delle obbligazioni contrattuali e alla definitiva riconsegna delle Aree. In caso di escussione, anche parziale, l'aggiudicatario sarà tenuto a reintegrare l'importo originario della garanzia entro il termine assegnato da SPC.

Al termine del rapporto, la garanzia sarà svincolata o restituita previa verifica dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni gravanti sull'aggiudicatario.

17. Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario sarà tenuto, tra l'altro, a:

- a) utilizzare le Aree esclusivamente per le attività consentite;
- b) rispettare integralmente le prescrizioni ambientali e le limitazioni derivanti dalla bonifica e dalla documentazione tecnica allegata;
- c) mantenere le Aree, gli accessi, le opere e le pertinenze in condizioni di efficienza, sicurezza, pulizia e decoro;
- d) conseguire e mantenere tutte le autorizzazioni e i titoli necessari all'esercizio dell'attività;
- e) progettare e realizzare, a propria cura e spese, gli interventi relativi all'accesso definitivo nei termini previsti dal presente Bando;
- f) rispettare le prescrizioni impartite da SPC, dall'AdSP e dalle Autorità competenti;
- g) non cedere, sublocare, subconcedere o comunque trasferire a terzi, in tutto o in parte, l'utilizzo delle Aree senza preventiva autorizzazione;

h) consentire sopralluoghi, controlli e verifiche;

i) corrispondere puntualmente il canone e ogni ulteriore onere;

j) collaborare al subentro dell'AdSP;

k) alla cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto, restituire integralmente le Aree libere da persone, mezzi, merci, materiali, rifiuti, manufatti, impianti e installazioni riconducibili alla propria attività, salvo quanto SPC o AdSP abbiano espressamente autorizzato a mantenere.

18. Restituzione delle Aree e penale per ritardato rilascio

Alla scadenza naturale del contratto, nonché in ogni altra ipotesi di cessazione del rapporto, l'aggiudicatario è tenuto a riconsegnare le Aree entro il termine stabilito, **completamente libere e sgombre** da persone e cose riconducibili all'aggiudicatario o a soggetti dei quali esso debba rispondere.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese, salvo diversa disposizione scritta di SPC o dell'AdSP, alla rimozione di:

- mezzi e attrezzature;
- merci e materiali;
- rifiuti;
- depositi;
- strutture mobili;
- manufatti;
- impianti;
- installazioni;
- opere realizzate per esigenze della propria attività.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rendesse inadempiente all'obbligo di riconsegna delle AREE oggetto del presente avviso, lo stesso sarà tenuto, salvo il maggior danno, **al pagamento a titolo di penale di una somma giornaliera:**

- **pari ad € 5.000 per i primi trenta giorni di ritardo;**
- **pari ad € 10.000 dal trentunesimo al sessantesimo giorno di ritardo;**
- **pari ad € 15.000 dal sessantunesimo giorno di ritardo.**

La penale decorrerà automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il rilascio, senza necessità di costituzione in mora.

Qualora l'importo complessivamente maturato a titolo di penale raggiunga un ammontare pari a un'annualità del canone vigente al momento della cessazione del rapporto, SPC, ovvero l'AdSP qualora già subentrata, avrà facoltà di procedere, previa comunicazione all'interessato:

a) alla chiusura delle Aree, anche mediante interdizione fisica dei relativi varchi di accesso, fatte salve le esigenze di sicurezza;

b) alla rimozione, movimentazione, trasporto, deposito e, ove consentito dalla normativa applicabile, smaltimento di quanto abusivamente lasciato nelle Aree;

c) al ripristino delle condizioni necessarie per acquisire la piena e libera disponibilità delle Aree.

Tutte le relative attività saranno effettuate **a cura di SPC e integralmente a spese dell'aggiudicatario**, fatto salvo il recupero delle somme dovute e dell'eventuale maggior danno.

L'eventuale permanenza dell'aggiudicatario nelle Aree oltre la scadenza non potrà in alcun caso essere interpretata come rinnovo, proroga o prosecuzione tacita del rapporto.

19. Facoltà di SPC.

SPC si riserva, con atto motivato e nel rispetto dei principi applicabili, la facoltà di:

- non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta sia ritenuta idonea o conveniente;
- sospendere, prorogare, rettificare o revocare la procedura prima della stipula;
- procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- richiedere chiarimenti e integrazioni nei limiti consentiti;
- non procedere alla stipula qualora non risultino perfezionate le condizioni necessarie.

La presentazione dell'offerta non attribuisce al concorrente alcun diritto al rimborso dei costi sostenuti per la partecipazione, il sopralluogo o la predisposizione dell'offerta.

20. Cessazione anticipata per sopravvenute ragioni di pubblico interesse

SPC e, successivamente al relativo subentro, l'AdSP potranno disporre la cessazione anticipata del rapporto in caso di sopravvenute e motivate esigenze di pubblico interesse incompatibili con la prosecuzione della locazione.

La predetta facoltà potrà essere esercitata, in particolare, in presenza di:

- sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
- sopravvenute esigenze connesse alla programmazione, organizzazione, sviluppo o sicurezza dell'ambito portuale;
- mutamenti della situazione di fatto non prevedibili al momento della stipulazione;
- sopravvenute esigenze infrastrutturali, ambientali o di sicurezza;
- provvedimenti o determinazioni dell'Autorità di Sistema Portuale o di altre Autorità competenti che rendano necessario acquisire anticipatamente la disponibilità, totale o parziale, delle Aree.

La cessazione sarà disposta con provvedimento motivato, previa comunicazione all'aggiudicatario, assicurando, salvo situazioni di urgenza adeguatamente motivate, un preavviso non inferiore a 90 giorni.

A decorrere dalla data indicata nel provvedimento di cessazione, il rapporto non produrrà ulteriori effetti e l'aggiudicatario sarà tenuto a riconsegnare le Aree secondo le modalità previste dal presente Bando e dal contratto.

In caso di cessazione anticipata disposta per le predette ragioni e non dipendente da inadempimento dell'aggiudicatario, quest'ultimo non avrà diritto ad alcun risarcimento per lucro cessante, mancato guadagno, perdita di chance, ammortamento atteso dell'attività o altre utilità economiche future.

Ove ricorrano i presupposti previsti dalla legge per il riconoscimento di un indennizzo, questo sarà limitato al solo danno emergente effettivamente subito, direttamente conseguente alla cessazione anticipata e adeguatamente documentato, tenuto conto, nei limiti consentiti dalla normativa applicabile, anche:

- dell'eventuale conoscenza o conoscibilità delle circostanze rilevanti da parte dell'aggiudicatario;
- dell'eventuale concorso dell'aggiudicatario o di altri soggetti alla determinazione del pregiudizio;
- dell'utilità comunque conseguita durante il periodo di esecuzione del rapporto;

- dell'eventuale possibilità di riutilizzo, recupero o ammortamento dei beni, delle attrezzature o degli investimenti effettuati.

Non saranno in ogni caso riconosciute somme per investimenti, opere o spese sostenute dall'aggiudicatario che non siano state preventivamente autorizzate, né per costi che avrebbero potuto essere ragionevolmente evitati o contenuti.

21. Trattamento dei dati personali

I dati personali saranno trattati da SPC e, per quanto di competenza, dall'AdSP per le finalità connesse allo svolgimento della procedura, alle verifiche, alla stipula e all'esecuzione del contratto, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale applicabile.

L'informativa completa costituisce allegato alla documentazione della procedura.

22. Pubblicità

Il presente Bando, unitamente alla relativa documentazione e agli allegati, è pubblicato integralmente sul sito istituzionale di Società Per Cornigliano S.p.A., all'indirizzo www.percornigliano.it, ove resterà liberamente e gratuitamente consultabile per l'intero periodo previsto per la presentazione delle offerte.

Dell'avvenuta pubblicazione è altresì data notizia mediante avviso per estratto pubblicato in Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana, all'albo pretorio del Comune di Genova e su due quotidiani a diffusione locale, contenente gli elementi essenziali della procedura, il termine per la presentazione delle offerte e l'indicazione dell'indirizzo internet presso il quale è disponibile la documentazione integrale.

Eventuali rettifiche, proroghe o modifiche sostanziali del Bando saranno rese pubbliche con modalità idonee ad assicurarne adeguata conoscibilità e, ove incidenti sui termini o sulle condizioni essenziali della procedura, attraverso forme di pubblicità corrispondenti a quelle adottate per l'avviso originario.

23. Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando:

- ✓ Relazione sullo stato di fatto dell'area, e relativi allegati. Tale relazione contiene altresì le planimetrie, le prescrizioni ambientali, le limitazioni e le attività consentite nell'area SOT, anche in relazione agli interventi di bonifica eseguiti, il dettaglio dell'area destinata all'accesso definitivo; la individuazione della strada di accesso provvisorio;
- ✓ Nota di ADSP prot.53282 del 28/9/2026;
- ✓ Schema di contratto di locazione;
- ✓ Modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- ✓ Modello di offerta economica;
- ✓ Modello di attestazione di avvenuto sopralluogo;
- ✓ Informativa sul trattamento dei dati personali.

Genova, 29 settembre 2026

Società Per Cornigliano S.p.A.