



Bergamo, lì 25 novembre 2019

**BANDO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO ALLA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE – ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE - SITO NEL COMUNE DI BERGAMO IN PIAZZA VECCHIA, 7 (c.d. Taverna Colleoni)**

Si conviene di attribuire ai termini di seguito riportati il significato corrispondente.

- “**Advisor**”: significa Colliers International Italia S.p.A. con sede legale a Milano in Via Durini, 4;
- “**Conduttore**”: significa il potenziale conduttore dell’Immobile concesso in locazione in forza del contratto di locazione;
- “**Immobile**”: ha il significato di cui all’art. 1 del presente bando;
- “**Immobile Concedibile in Locazione**”: significa la porzione dell’Immobile oggetto del contratto di locazione e meglio identificata all’art. 1 del presente bando;
- “**Immobile Concedibile in Uso Precario**”: significa la porzione dell’Immobile non oggetto del contratto di locazione che potrà essere concessa in forza di separati accordi tra le parti e meglio identificata all’art. 1 del presente bando;
- “**Proprietà**”: significa BPB Immobiliare Srl, con sede legale a Bergamo in Piazza Vittorio Veneto 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 02351390162, appartenente al Gruppo Iva UBI con Partita IVA 04334690163, Capitale Sociale di Euro 185.680.000,00 interamente versato, società avente unico socio ed appartenente al Gruppo Creditizio Unione di Banche Italiane S.p.A. n. 3111.2 Albo dei Gruppi Bancari, soggetta all’attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.p.A.,

PREMESSO CHE

**A)** La Proprietà è:

1. proprietaria di un immobile sito nel Comune di Bergamo (BG) in Piazza Vecchia, 7 (chiamato Taverna Colleoni) censito al N.C.E.U. al foglio 37:
  - particella 737 subalterno 702 graffato al mappale 725 sub 5 Cat. C/1;
  - particella 737 sub. 703 Cat. C/1;
  - particella 737 sub. 704 Cat. C/2.

Il tutto rappresentato con colore verde e grigio nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera A); e

2. occupa legittimamente, sulla base di concessioni in uso precario sotto descritte, le porzioni immobiliari contraddistinte dai seguenti estremi catastali:
  - foglio 37; particella 723; subalterno 702 (parte)

Il tutto rappresentato con colore rosso nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera A);

**B)** che i titoli di provenienza sono:

1. Titoli per la porzione immobiliare in proprietà indicata al punto sub. 1) :
  - Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Leidi di Bergamo del 12/04/1962 n.32253 Rep. / n.7333 Racc;
  - Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Leidi di Bergamo del 21/10/1964 n.37704 Rep. / n.8193 Racc
  
2. Titoli per la porzione immobiliare occupata in uso precario indicata al punto sub. 2):
  - Atto di concessione in uso precario di locali comunali del 20/09/1995 n. 38670 registrato all'ufficio del Registro di Bergamo in data 26/09/95 al n.10.572;
  - Atto di concessione in uso precario di locali comunali del 02/10/2001 n. 1125, come prorogata con Atto del 20/05/2002 n. 1375;

- C)** la Proprietà dichiara che l'Immobile (come *infra* definito) è sottoposto vincolo di interesse culturale a favore del Ministero dell'Istruzione Pubblica in forza di un decreto emesso in data 07/10/1910 e di un successivo decreto emesso in data 30/09/1929. Pertanto, il Conduttore prende atto, che – in caso di compravendita – l'Immobile è pertanto sottoposto alla *condicio iuris* del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ovvero della Regione o degli altri enti pubblici territoriali a cui compete, a norma degli artt. 60, 61, 62 del D. Lgs. 42/2004;
- D)** la Proprietà ha affidato all'Advisor l'incarico di consulenza finalizzato alla selezione di un Conduttore per l'Immobile in oggetto (c.d. Taverna Colleoni);
- E)** per garantire un processo di commercializzazione trasparente, aperto e responsabile, la Proprietà ha disposto di gestire la selezione di un Conduttore per l'Immobile in oggetto mediante un processo competitivo;
- F)** la Proprietà ha altresì disposto che i partecipanti alla presente procedura di selezione siano disposti ad offrire un canone di locazione annuo non inferiore a € 140.000,00 (centoquarantamila/00) oltre Imposte di Legge.

**TUTTO CIO' PREMESSO, SI RENDE NOTO CHE**

Dalla data di pubblicazione del presente bando, viene avviata la procedura di selezione di un Conduttore per la locazione dell'Immobile sito nel Comune di Bergamo in Piazza Vecchia 7, affinché venga destinato a locale commerciale, precisamente destinato alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande - attività di ristorazione.

L'assegnazione avverrà mediante aggiudicazione al soggetto, in possesso di opportuni requisiti, che avrà presentato l'offerta, giudicata più vantaggiosa rispetto a quanto stabilito a base d'asta anche

avuto riguardo del progetto imprenditoriale proposto e degli altri termini e delle condizioni che si applicheranno al rapporto di locazione.

**I soggetti interessati a partecipare alla procedura per la locazione dell'Immobile in oggetto, sono invitati a sottoscrivere e a far pervenire alla scrivente entro la data del 10.02.2020 un accordo di riservatezza**, corredato da apposita presentazione, utilizzando il modulo allegato alla presente comunicazione (Allegato B – NDA e Illustrazione del profilo societario) al fine di avere accesso alle informazioni preliminari e ai sopralluoghi sull'Immobile e al fine di poter accedere alla fase successiva della procedura di selezione, così come meglio descritto nel proseguo.

L'accordo di riservatezza dovrà essere sottoscritto, siglato in ogni pagina e trasmesso via PEC a re.asset@pecgruppoubi.it e in copia conoscenza a Colliers International Italia, all'attenzione dell'Arch. Roberto Nicosia all'indirizzo mail tavernacolleoni@colliers.it.

**Il presente invito non costituisce un'offerta, né una proposta contrattuale, anche ai sensi dell'art. 1336 del codice civile; non costituisce, pertanto, fonte di obblighi pre-contrattuali o contrattuali di alcuna natura a carico della Proprietà o dell'Advisor.**

Per ulteriori informazioni cfr. Teaser Allegato "C".

## ART. 1 INFORMAZIONI SULL' IMMOBILE

Oggetto del contratto di locazione saranno le porzioni immobiliari contraddistinte dai seguenti estremi catastali e **indicate in verde nella relativa planimetria allegata** (Allegato A – Planimetria):

N.C.E.U. al foglio 37 particella 737 subalterno 702 graffato al mappale 725 sub 5 Cat. C/1

- Destinazione d'uso prevalente: Ristorante – Categoria catastale C/1
- Superficie totale lorda: 919,7 mq, di cui:
  - o mq 410,40 al primo piano interrato;
  - o mq 355,10 al piano terra;
  - o mq 154,2 tra piano primo, secondo e sottotetto;
- Situazione locativa: libero
- di seguito l'“**Immobile Concedibile in Locazione**”.

Si specifica che le altre porzioni immobiliari, contraddistinte dai sotto riportati estremi catastali e **indicate in rosso e grigio nella relativa planimetria allegata** (Allegato A – Planimetria), non saranno oggetto del contratto di locazione:

N.C.E.U. al foglio 37

1) particella 737 sub. 703 Cat. C/1, color grigio - piano terra; e particella 737 sub. 704 Cat. C/2, color grigio – piano interrato;

2) particella 723 sub. 702 Cat. C/2 (parte) color rosso – piano interrato - T - 1 e 2

Di seguito i “**Locali Concedibili in Uso Precario**”.

L'Immobile Concedibile in Locazione e i Locali Concedibili in Uso Precario, saranno genericamente definiti come l'“**Immobile**”.

I Locali Concedibili in Uso Precario, in caso di interesse da parte del Conduttore e a discrezione della Proprietà, potranno essere oggetto di specifica negoziazione mediante la stipula di un separato atto.

Resta inteso che tali porzioni saranno eventualmente concesse al Conduttore nel medesimo regime

precario di cui ne sta godendo la Proprietà, con impegno del Conduttore a sostenere eventuali costi di messa in pristino e di separazione dei Locali Concedibili in Uso Precario rispetto all'Immobile Concedibile in Locazione, qualora si rendesse necessario riconsegnare i Locali Concedibili in Uso Precario al Comune di Bergamo in forza di un provvedimento amministrativo.

I Locali Concedibili in Uso Precario di cui al punto 1) e rappresentati in colorazione grigia sull'elaborato grafico All. A verranno concessi in comodato d'uso gratuito con costi e spese a carico del Conduttore.

Per la porzione dei Locali Concedibili in Uso Precario di cui al punto 2) e rappresentati in colorazione rossa sull'elaborato grafico All. A, il Conduttore rifonderà alla Proprietà i costi di indennizzo che annualmente la Proprietà versa al Comune di Bergamo attualmente pari a € 8.180,64 € e che saranno aggiornati, di pari passo, qualora il Comune di Bergamo stabilisse un diverso canone di indennizzo. Sia con riferimento agli Immobili Concedibili in Locazione sia con riferimento ai Locali Concedibili in Uso Precario, i relativi accordi prevedranno penali contrattuali nel caso di mancato rilascio di detti locali entro i termini contrattualmente stabiliti.

Il progetto degli eventuali lavori che il Conduttore intendesse effettuare sarà comunque da sottoporre al preventivo benessere della Proprietà per poi esser sottoposto alle preventive autorizzazioni, concessioni, nulla osta e altri provvedimenti degli organi competenti (Soprintendenza per i beni Architettonici, Comune o altri enti competenti...). Il Conduttore si impegna a consegnare alla Proprietà copia del progetto definitivo degli eventuali lavori che intendesse svolgere nell'Immobile.

Il Conduttore dovrà farsi carico sia dell'ordinaria manutenzione dell'Immobile sia della manutenzione straordinaria dell'unità stessa ivi compresi gli impianti a servizio dei locali. Restano a carico della Proprietà unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria strutturale per tale intendendosi esclusivamente gli interventi non ricorrenti necessari per la conservazione e/o il ripristino dei componenti strutturali (quali, da intendersi a titolo esaustivo, tetto, pilastri, travi portanti) dell'Immobile e/o alla rimozione dell'eventuale pericolo di danno a persone e/o cose derivante dallo stato dei predetti componenti strutturali.

Il Conduttore sarà tenuto al rispetto della destinazione d'uso dell'Immobile locato per la quale resta vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata, nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e relative norme di legge (art. 36 Legge 392/1978).

Si specifica che l'Immobile è privo degli arredi e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività, che dovranno essere acquistati ed installati a cura e spese del Conduttore e, al termine della locazione, rimarranno di sua Proprietà con l'impegno – salvo diverso accordo con la Proprietà – a rilasciare l'Immobile privo degli arredi e delle attrezzature acquistate e/o installate dal Conduttore.

L'Immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto, di diritto, consistenza in cui si trova nonché nell'attuale situazione urbanistica-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, impiantistica e manutentiva, senza alcun obbligo di adeguamento, regolarizzazione e/o garanzia di conformità a carico della Proprietà restando inteso che eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico dovranno essere tutti realizzati a cura e spese del Conduttore.

Sono escluse le garanzie in relazione agli impianti, di cui la Proprietà non garantisce la conformità, gravando pertanto sul Conduttore ogni eventuale onere per il relativo adeguamento e per l'ottenimento delle relative certificazioni. In particolare resta esclusa qualsiasi garanzia di conformità in relazione agli impianti elettrici, termici e di condizionamento, nonché degli ascensori/montacarichi e di tutti gli altri impianti di cui l'Immobile e le parti comuni dell'edificio sono dotati, alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia di sicurezza, ecologia e salute ambientale, prevenzione infortuni e prevenzione incendi, gravando sul Conduttore ogni eventuale onere per il relativo adeguamento e per l'ottenimento delle relative certificazioni.

## ART. 2 SISTEMA DI GARA E PROCEDURA

La Procedura è stata avviata per ricercare un nuovo Conduttore per l'Immobile sopra descritto.



L'obiettivo è quello di negoziare le clausole del contratto di locazione definitivo entro il 15 aprile 2020

La Procedura si articolerà, pertanto, nelle seguenti fasi:

- (a) Entro il 10.02.2020, sottoscrizione dell'accordo di riservatezza e presentazione del potenziale Conduttore (Allegato B – NDA Illustrazione del profilo societario). In particolare, ai soggetti interessati, che avranno sottoscritto l'accordo di riservatezza e che saranno selezionati in funzione del profilo societario:
  - a. sarà fornito un info pack contenente (i) atti e titoli di provenienza; (ii) catasto; (iii) vincoli storici/urbanistici; (iv) vincoli titoli occupazione spazi comunali; (v) pratiche edilizie; (vi) Attestato Certificazione/Prestazione Energetica; (vii) Documenti di Gara (bozza contratto di locazione e bozza di garanzia autonoma, irrevocabile e a prima richiesta)
  - b. sarà data possibilità di visionare l'Immobile - nei giorni lavorativi e nelle fasce orarie meglio specificate nel proseguo - previa richiesta di appuntamento con l'Advisor;
  
- (b) Entro il 15.02.2020, presentazione di un'offerta non vincolante (l'"**Offerta**" o "**NBO**" - non binding offer) con validità di 120 giorni lavorativi. L'Offerta dovrà contenere i termini essenziali indicati nel modulo allegato alla presente comunicazione (Allegato D – Template NBO e Progetto Imprenditoriale) nonché le eventuali modifiche che si intendono proporre alla bozza del contratto di locazione. Il documento di offerta dovrà essere sottoscritto, siglato in ogni pagina e trasmesso via PEC a [bpbimmobiliare@pecgruppoubi.it](mailto:bpbimmobiliare@pecgruppoubi.it) e in copia conoscenza a Colliers International Italia, all'attenzione dell'Arch. Roberto Nicosia all'indirizzo mail [tavernacolleoni@colliers.it](mailto:tavernacolleoni@colliers.it).

- (c) entro il 16.03.2020, la Proprietà, attraverso il suo Advisor, comunicherà l'ammissione alla "short list" negoziale ad uno o più soggetti.
- (d) Negoziazione delle clausole del contratto di locazione definitivo entro il 15.04.2020;
- (e) Stipula del contratto di locazione definitivo in data da concordare.

### ART. 3 VALORE, DURATA E FORMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

**Il canone annuale a base di gara stabilito dalla Proprietà è di € 140.000,00 (euro centoquarantamila//00)**, oltre imposte di Legge e verrà definitivamente determinato a seguito dell'aggiudicazione in base all'offerta.

Il canone sarà oggetto, annualmente ed automaticamente, di rivalutazione, senza bisogno di richiesta alcuna, secondo le variazioni degli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale in misura pari al 75% della variazione ISTAT.

L'importo definito come canone dovrà essere pagato dal Conduttore in quattro rate trimestrali anticipate.

Per il primo anno il canone sarà conteggiato in modo proporzionale dal giorno di stipula della locazione.

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), rinnovabile per altri 6(sei) anni, secondo la disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 tempo per tempo vigente, che integralmente si richiama, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetta ai disposti della legge e dal codice civile.

Allo scadere della locazione è fatta salva la facoltà della Proprietà, a suo insindacabile giudizio, di richiedere la messa in pristino in tutto o in parte, con onere a carico del Conduttore.

Alla scadenza della locazione l'unità immobiliare dovrà essere restituita alla Proprietà, libera da persone e da cose e in buono stato di manutenzione e saranno previste penali a carico del Conduttore per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'Immobile rispetto alla scadenza pattuita.

Il contratto di locazione verrà stipulato con scrittura privata.

Le spese di registrazione del presente Contratto e l'imposta di registro relativa alle annualità successive sono a carico di entrambe le Parti, e gravano su ciascuna per una quota pari alla metà dell'importo totale. La Proprietà provvederà alla registrazione del Contratto, dandone notizia al Conduttore e provvedendo ad addebitare a quest'ultimo la quota di sua spettanza.

Fermo restando il diritto di prelazione spettante: (i) al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ovvero della Regione o degli altri enti pubblici territoriali a cui compete, a norma degli artt. 60, 61, 62 del D. Lgs. 42/2004 trattandosi di Immobile sottoposto a vincolo, e – in mancanza dell'esercizio da parte di questi soggetti – (ii) al Conduttore, la Proprietà si riserva la facoltà di vendita dell'Immobile a terzi.

#### ART. 4 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'assegnazione avverrà mediante aggiudicazione al soggetto, in possesso di opportuni requisiti (Art.8) che avrà presentato l'offerta, giudicata più vantaggiosa rispetto a quanto stabilito a base d'asta anche avuto riguardo degli altri termini e delle condizioni che si applicheranno al rapporto di locazione. Si ricorda che canone annuale a base di gara stabilito dalla proprietà è di € 140.000,00 (euro centoquarantamila//00), oltre Imposte di Legge e verrà definitivamente determinato a seguito dell'aggiudicazione in base all'offerta.

Non sono ammesse offerte inferiori al canone posto a base d'asta.

La valutazione discrezionale delle offerte pervenute sarà rimessa alla Proprietà con la collaborazione dell'Advisor e terrà conto non solo del miglior canone di locazione offerto, ma anche del progetto imprenditoriale proposto nonché delle condizioni contrattuali.

#### ART. 5 CONDIZIONI DI GARA

L'Immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dal Conduttore.

La gestione dell'attività a cui è destinato l'Immobile sarà svolta dal Conduttore sotto la sua esclusiva responsabilità, direttamente o a mezzo preposto in possesso dei necessari requisiti professionali.

#### ART. 6 PRESA VISIONE DELL'IMMOBILE E DEI DOCUMENTI

La presa visione dell'Immobile e dei documenti di gara è obbligatoria.

L'unità immobiliare, dalla data di pubblicazione del presente bando e fino al 14 febbraio 2019, potrà essere visitata nei giorni lavorativi, previa richiesta di appuntamento con l'Advisor nella persona del referente incaricato Arch. Roberto Nicosia, o suo delegato, a mezzo e-mail all'indirizzo: [tavernacolleoni@colliers.it](mailto:tavernacolleoni@colliers.it).

La richiesta di sopralluogo, dovrà essere effettuata dal potenziale Conduttore, o da un suo delegato (risultante da attestazione scritta, firmata e con allegata fotocopia di un documento d'identità del legale rappresentante e del delegato).

#### ART. 7 SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA E REQUISITI

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, società, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti e costituenti, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente e in possesso dei seguenti requisiti:

- a) devono possedere i requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività specifica, salva la possibilità di avvalersi di un preposto in possesso di tali requisiti, e in particolare dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui agli articoli 65 e. 66 della L.R. Lombardia 2 febbraio 2010, n. 6.
- b) devono inoltre disporre di una dichiarazione, da primari istituti bancari o intermediari autorizzati (c.d. referenza) che attestino la capacità economica a sostenere il canone di locazione oggetto dell'offerta vincolante e le relative spese di cui al presente bando ivi compresi gli oneri da sostenere per l'avvio dell'attività all'interno dell'Immobile e costi per l'allestimento dei locali.
- c) devono presentare un progetto imprenditoriale corredato dal relativo Business Plan. In particolare, a corredo dell'Offerta Non Vincolante, viene richiesto di indicare (nell'Allegato D.2.) uno o più obiettivi imprenditoriali nonché una descrizione (il più dettagliata possibile) del concetto di F&B che si vuole proporre (ivi incluso il target di clientela a cui ci si riferisce e la tipologia di ristorazione che si vuole sviluppare), accompagnando la presentazione con (i) uno schema di fatturato presunto, (ii) evidenza dei relativi costi di adeguamento, (iii) proposta di canone a regime e (iv) eventuale

proposta di graduazione del canone a regime sulle prime annualità (v) progetto preliminare di sistemazione dei locali corredato da planimetrie esplicative in scala adeguata per tutti gli spazi che si intendono utilizzare per l'attività coerente con la tradizione del locale, la sua storia e le aspettative del territorio pur con l'innovazione necessaria alla sostenibilità imprenditoriale dell'operazione.

- d) In caso di partecipazione mediante un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI), potranno farne solamente soggetti appartenenti al medesimo gruppo e la società capofila sarà solidalmente responsabile per l'operato dei soggetti appartenenti al RTI, senza il beneficio della preventiva escussione del singolo appartenente.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento di alcuna natura con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate (salvo facciano parte del medesimo RTI), a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

#### ART. 8 OBBLIGI DEL CONDUTTORE

L'Immobile locato dovrà essere utilizzato secondo l'indirizzo stabilito e precisamente quale "locale commerciale, destinato alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande - attività di ristorazione".

Il Conduttore dovrà provvedere al pagamento di tutte le utenze connesse all'attività svolta, nonché le imposte e tasse comunali riferite all'Immobile.

Il Conduttore sarà inoltre tenuto a quanto indicato nel presente bando, e precisamente ad acquisire tutte le autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta necessarie per lo svolgimento delle attività insediate.

Il Conduttore, inoltre previo benestare della Proprietà, dovrà realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di adeguamento funzionale e o impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività da insediarsi, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.

A tale riguardo, in caso di eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico, il Conduttore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte della competente Autorità (o ufficio della Pubblica Amministrazione), nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

Il progetto esecutivo dovrà essere coerente con quanto evidenziato in sede di offerta e consegnato alla Proprietà.

Al termine di tali lavori, il Conduttore si impegna a trasmettere alla Proprietà una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato il quale attesti che lo stato di fatto dei locali sia conforme con l'ultimo stato autorizzato dalle competenti Autorità comunali e/o catastali, nonché copia di tutta la documentazione utilizzata (ivi compresa la dichiarazione di ultimazione dei lavori).

Il Conduttore sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire alle competenti Autorità e alla Proprietà la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Il Conduttore, all'atto della consegna del locale, deve intestare a proprio nome, i contratti delle utenze attivate o/e da attivare.

E' fatto obbligo al Conduttore di acquisire, a sua cura e spese, tutte le necessarie autorizzazioni per legge per lo svolgimento dell'attività commerciale come sopra indicata, ivi comprese quelle previste dalla normative antincendio, igienico-sanitario o altri provvedimenti di qualsiasi tipo nonché di eseguire eventuali lavori di adeguamento necessari all'ottenimento delle stesse autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta, senza possibilità alcuna di richiedere oneri e rivalse alla Proprietà.

Il Conduttore dovrà stipulare:

- a) una polizza di tipo *all risks* fabbricati da stipulare con primaria compagnia di assicurazioni con somma assicurata non inferiore ad euro € 3.000.000,00 (tre milioni), con vincolo a favore della Proprietà e comprensiva di garanzia ricorso terzi con massimale non inferiore a euro €. 2.000.000,00 e con qualifica di Assicurato estesa a BPB Immobiliare Srl;
- b) una polizza di responsabilità civile verso terzi del valore minimo di € 3.000.000,00 (tre milioni) da presentare al momento della stipula del contratto.

#### ART. 9 GARANZIA

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di locazione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, per eventuali danni ai locali e per le eventuali spese da sostenere in conseguenza alla liberazione dei locali, il Conduttore dovrà produrre, alla consegna dei locali ed entro la sottoscrizione del contratto di locazione, idonea garanzia autonoma rilasciata da primaria banca, a prima richiesta e senza la possibilità per il garante di sollevare eccezioni derivanti dal rapporto principale, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione.

La suddetta garanzia dovrà contenere le caratteristiche presenti nel format allegato all'info pack.



L'invalidità od inefficacia, totale, parziale o il venir meno, per qualsiasi ragione, della garanzia produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto di locazione.

La garanzia dovrà rimanere valida per ulteriori 120 giorni dalla scadenza del contratto di Locazione al fine di consentire alla Proprietà qualsiasi verifica sullo stato dell'Immobile.

#### ART. 10 TEMPI DI CONSEGNA

Indipendentemente dalla data di stipula del contratto di locazione, l'Immobile sarà consegnato non prima del 15 aprile 2020.

#### ART. 11 TRATTAMENTO DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

Ai sensi del Reg. U.E. 679/2016 e del D. lgs. 196/2003, il trattamento dei dati personali avverrà unicamente per gli adempimenti connessi ai procedimenti di cui al presente bando.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, si informa che i dati personali forniti formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuta la Proprietà.

La Proprietà è il Titolare del trattamento dei dati personali raccolti, ai sensi e per gli effetti del "GDPR", che prevedono la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

I dati personali forniti sono necessari per gli adempimenti previsti per legge e per le finalità connesse ad acquisire delle informazioni necessarie alla valutazione dei requisiti necessari ai fini della partecipazione alla gara oggetto del presente bando. Per tali finalità non occorre fornire il consenso.

Potrebbe, inoltre, essere richiesto il consenso per trattare i dati personali per specifiche finalità che comunicheremo.

Se il trattamento dei suoi dati personali rappresenta un obbligo legale o contrattuale oppure costituisce un requisito necessario per la conclusione di un contratto, il suo eventuale rifiuto a fornire le informazioni necessarie può comportare l'impossibilità per la Proprietà di evadere le richieste formulate.

Il trattamento viene svolto in forma automatizzata e/o manuale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 del GDPR ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 GDPR.

Si segnala che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1 del GDPR, i dati personali saranno conservati per 24 mesi affinché siano perseguite le finalità per le quali sono raccolti e trattati.

#### Categorie di dati personali trattati

Per le finalità di cui sopra, potranno essere trattate le seguenti tipologie di dati personali:

- dati identificativi e di contatto (quali, a titolo di esempio, nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indirizzo, ecc.);
- dati idonei ad attestare il possesso dei requisiti previsti dalla Procedura.

#### Comunicazione e diffusione

I dati personali, per il raggiungimento delle finalità indicate sopra, potranno essere comunicati alle seguenti categorie di destinatari, quali:

- responsabili del trattamento di volta in volta individuati;
- dipendenti incaricati della Proprietà o da altre società del Gruppo UBI;
- soggetti che possono accedere ai dati in adempimento a un obbligo previsto da leggi, regolamenti o altre disposizioni normative nazionali o comunitarie ovvero a seguito di disposizioni

impartite da Autorità a ciò legittimate e/o in ossequio a richieste da parte di Autorità di vigilanza (ad es. Banca d'Italia, Banca Centrale Europea, ecc.) e controllo;

- a società appartenenti al Gruppo UBI;
- società e professionisti (ivi compreso l'Advisor) di cui la Proprietà o altre società del Gruppo UBI si avvalgono per perseguire le finalità descritte sopra o al fine di tutelare un proprio diritto o che svolgono compiti tecnici di supporto (ad esempio, avvocati, consulenti, società informatiche, ecc.).

I dati personali non saranno oggetto di diffusione.

### Diritti dell'interessato

L'interessato potrà esercitare, in relazione al trattamento dei dati ivi descritto, i diritti previsti dal GDPR (artt.15-21), ivi inclusi:

- ricevere conferma dell'esistenza dei suoi dati personali e accedere al loro contenuto;
- aggiornare, modificare e/o correggere i suoi dati personali;
- chiederne la cancellazione o la limitazione del trattamento dei dati trattati in violazione di legge compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o altrimenti trattati;
- opporsi al trattamento;
- proporre reclamo all'Autorità di controllo in caso di violazione della disciplina in materia di protezione dei dati personali ([www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it));
- ricevere copia dei dati forniti in formato elettronico.

Lei potrà esercitare tali diritti scrivendo a Data Protection Officer Avvera Srl .

Tutte le informazioni ed i dati scambiati in forza della presente Procedura devono considerarsi riservate e sono soggetti all'accordo di riservatezza sottoscritto.

### ART. 12 NATURA DELLA PROCEDURA

L'invio del presente documento non costituisce un'offerta, né un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. o una sollecitazione all'investimento e non comporta né per l'Advisor,

né per la Proprietà, alcun impegno a concludere accordi, né, per coloro che partecipino alla Procedura, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Advisor, della Proprietà, a qualsiasi titolo (compreso il pagamento di mediazioni od eventuali oneri di consulenza).

Si precisa altresì che l'invio del presente documento e la partecipazione dei soggetti alla Procedura non preclude la facoltà della Proprietà: (i) di modificare le condizioni ed i termini di svolgimento della Procedura; (ii) di non accettare alcuna Offerta; (iii) di sospendere, interrompere e terminare la Procedura in qualsiasi momento fino all'accettazione dell'Offerta Vincolante, il tutto ad insindacabile giudizio della Proprietà.

Si precisa che l'invito alla Procedura e l'ammissione alle sue successive fasi non comportano l'accettazione da parte dell'Advisor e/o della Proprietà di alcuno dei termini delle Offerte che saranno formulate dai soggetti che vorranno partecipare.

I dati forniti nell'"info pack" sono indicativi e possono essere soggetti a variazioni senza obbligo della Proprietà di aggiornarli.

Si informa che la Proprietà ha incaricato l'Advisor quale consulente professionale al fine di gestire per conto della stessa la Procedura di vendita. L'Advisor non è né un rappresentante, né un procuratore della Proprietà. Non sarà dovuto alcun compenso da parte dei partecipanti all'Advisor in relazione alla partecipazione alla Procedura e/o stipula del contratto di locazione dell'Immobile.

Tutti i compensi spettanti a consulenti e/o professionisti in generale incaricati da un partecipante in relazione alla partecipazione alla Procedura e/o alla stipula del contratto di locazione dell'Immobile saranno a carico esclusivo di tale partecipante.

Ciascun soggetto dovrà sostenere in maniera autonoma i costi e le spese (incluse quelle relative ai consulenti legali e finanziari) attinenti alla partecipazione alla Procedura e, pertanto, in nessuna

circostanza la Proprietà e/o l'Advisor saranno responsabili di alcun relativo costo, danno o spesa, anche a titolo risarcitorio, in cui gli Investitori siano incorsi nell'ambito della Procedura.

ART. 13 LEGGE APPLICABILE E FORO ESCLUSIVO

La presente Lettera di Invito e la Procedura di vendita sono disciplinati dalla legge italiana.

Il Foro di Bergamo avrà la competenza esclusiva in merito a qualsiasi controversia originata e/o comunque connessa alla presente Lettera di Invito ed alla Procedura.

CONTATTI

Tutte le richieste relative alla procedura o all'Immobile in oggetto devono essere indirizzate all'Advisor, all'attenzione di:

COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA S.p.A.

Via Durini 4

20122 Milano

Mail: [tavernacolleoni@colliers.it](mailto:tavernacolleoni@colliers.it)

Con i migliori saluti,

**Colliers International Italia S.p.A.**



**Arch. Roberto Nicosia**

**CEO**