



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Città Metropolitana di Firenze)

Il sottoscritto dott. Emanuele Cosmi, responsabile dello Staff Segreteria generale del Comune di Borgo San Lorenzo,

Visto il “Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale”, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 29.11.2016 (di seguito solo regolamento);

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 28.4.2023 ad oggetto “Piano alienazioni e valorizzazioni patrimonio comunale ai sensi art. 58 d.l. 112/2008 e reg. approvati con atti C.C. n. 18/2009 e 47/2016 triennio 2023/2024/2025 – 1° aggiornamento”;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 81 del 29.6.2023 ad oggetto “Locazione di immobile ad uso non abitativo denominato Multipiù. Indirizzi”;

Vista la propria determinazione n. 519 del 30.6.2023 avente ad oggetto “Avviso di locazione edificio Multipiù sito in Viale Kennedy snc nel Comune di Borgo San Lorenzo. Approvazione avviso e allegati”;

Rende noto che l’Amministrazione Comunale di Borgo San Lorenzo intende procedere alla locazione del bene immobile come sotto specificato, secondo le procedure indicate nell’avviso riportato di seguito,

**AVVISO DI LOCAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO
DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO DENOMINATO MULTIPIÙ POSTO IN VIALE
KENNEDY SNC
BORGO SAN LORENZO**

Art. 1 – Oggetto

1. Questa Amministrazione intende locare per servizi di interesse collettivo, attraverso una procedura di evidenza pubblica, l’immobile polifunzionale terratetto con destinazione “*Direzionale e Servizi alla persona*” di sua proprietà denominato “*Multipiù*”, sito in Borgo San Lorenzo, viale Kennedy snc, contraddistinto al Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 84, particella n. 535, piano T-1-2, categoria A/10, classe 1, vani 16, superficie catastale totale mq 405.
2. Detta unità immobiliare presenta accesso da viale Kennedy e da via Modigliani tramite camminamenti ai piani terreno, primo e secondo sottotetto tra loro collegati da scala interna e da impianto ascensore, composta da atrio di ingresso, sala polivalente, servizi igienici, ripostigli e quattro locali ad uso ufficio al piano primo, ampio locale tecnico e terrazzo al piano secondo sottotetto, con annesso, quale pertinenza, resede su tre lati destinato a spazi di relazione, verde, camminamenti e parcheggio della superficie di 793 mq, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente avviso sotto la lettera “A”.
3. Dall’attestazione di prestazione energetica, codice 0000521698 del 21/9/2022, l’immobile risulta in classe energetica E.
4. In base alla stima sintetica del Servizio Tecnico in data 26.5.2023, si evidenzia che al fine di attestare il corretto funzionamento di tutti gli impianti presenti, risulta necessario effettuare la revisione e la manutenzione degli impianti ivi presenti, compreso l’impianto ascensore, i lavori di manutenzione a carico della copertura dei locali del piano terreno, per eliminare i problemi puntuali causati dalle infiltrazioni meteoriche, gli interventi puntuali a carico delle facciate con ripristino delle porzioni di rivestimento in gres porcellanato mancanti, gli interventi manutentivi a carico degli infissi e dei sanitari, nonché la revisione e la corretta messa in esercizio dell’impianto ascensore. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato per esteso nella stima sintetica (acquisita al protocollo dell’Ente con n. 11861, del 31.5.2023).

1

5. Alla data del sopralluogo effettuato al fine della redazione della stima sintetica, alcuni locali dell'immobile risultano occupati da precedenti utilizzatori in via transitoria e temporanea. È intenzione dell'Amministrazione comunale trovare altra collocazione per tali attività al fine di locare l'immobile libero da persone e cose.

Art. 2 – Condizioni generali della locazione

1. Il bene viene locato e consegnato nello stato di fatto e consistenza in cui si trova.
2. Il canone di locazione a base d'asta è stabilito in **Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui**. Il canone per cui risulterà avvenuta l'aggiudicazione dovrà essere pagato su conto corrente della tesoreria comunale in rate mensili anticipate, entro il giorno dieci di ogni mese. L'importo di aggiudicazione sarà rivalutato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in misura corrispondente al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati.
3. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con facoltà di rinnovo per ulteriore pari periodo su espressa volontà del conduttore da comunicare almeno sessanta giorni prima della scadenza del contratto.
4. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni dopo l'adozione del provvedimento di approvazione delle operazioni di gara, divenuto efficace a seguito dei controlli esperiti. Per l'Amministrazione comunale interverrà alla stipula il Dirigente del Servizio Tecnico.
5. I locali saranno consegnati al locatario al momento della sottoscrizione del contratto.
6. Il canone di locazione decorrerà dalla data di stipula del contratto ovvero dalla data in esso contenuta.
7. Fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 12.000 stimato per l'esecuzione degli interventi posti a carico del locatario secondo quanto previsto al successivo art. 3 del presente avviso, le prime mensilità dei canoni di locazione non saranno dovute.
8. La partecipazione alla procedura implica la piena conoscenza delle condizioni poste nel presente avviso. Per tutto quanto non previsto si rinvia alla normativa vigente in materia.

Art. 3 – Obblighi del locatario

1. Il locatario è tenuto, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che comportino modifiche del bene e del suo aspetto dovranno preventivamente essere autorizzati dal Servizio Tecnico.
2. A pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, il locatario accetta di eseguire con onere a proprio carico gli interventi necessari al fine di attestare il corretto funzionamento di tutti gli impianti presenti, dunque, la revisione e la manutenzione degli impianti ivi presenti, compreso l'impianto ascensore, i lavori di manutenzione a carico della copertura dei locali del piano terreno, per eliminare i problemi puntuali causati dalle infiltrazioni meteoriche, gli interventi puntuali a carico delle facciate con ripristino delle porzioni di rivestimento in gres porcellanato mancanti, gli interventi manutentivi a carico degli infissi e dei sanitari, nonché la revisione e la corretta messa in esercizio dell'impianto ascensore. In base alle risultanze della stima sintetica anzidetta gli interventi manutentivi vengono stimati in Euro 12.000, oltre Iva, di cui circa Euro 2.600 da imputarsi alla revisione e corretta messa in esercizio dell'impianto ascensore.
3. Il locatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità cui lo stesso è destinato e ad assumersi la spesa per le utenze provvedendo alla intestazione delle stesse.
4. Il locatario dovrà inoltre provvedere a proprie spese a stipulare polizza assicurativa contro il rischio di danni all'immobile e per i danni a terzi da mantenere valida per tutto il periodo di durata della locazione.
5. Tutti gli obblighi del locatario sono comunque individuati nel contratto di locazione.

Art. 4 – Soggetti ammessi a presentare offerta e requisiti di partecipazione

1. Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e dei requisiti di partecipazione da dichiarare secondo quanto previsto nel modulo della domanda di partecipazione.

Art. 5 – Criterio di aggiudicazione

1. La selezione delle offerte e la conseguente aggiudicazione avverrà secondo il criterio del prezzo più alto. Si procederà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone a base d'asta ai sensi di quanto previsto all'art. 73, comma 1, lett. c) e di quanto previsto agli artt. 76 e seguenti del R.D. n. 827/1924 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato).
2. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che risulti aver presentato il canone annuo più alto.



3. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché almeno pari al canone a base di gara.

Art. 6 – Visione dell'immobile

1. È fatto obbligo del sopralluogo. A tal fine il bene oggetto della presente procedura di locazione può essere visionato nei pomeriggi del martedì e giovedì (dalle ore 14.30 alle ore 17.00), previo appuntamento con la Resp. Staff Tecnico dott.ssa Giovanna Nardoni– 05584966226.

Art. 7 – Documenti da presentare

1. Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo la domanda di partecipazione, nonché l'offerta economica.

2. **LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** al presente avviso di locazione, in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.10.2000, deve essere resa in forma di dichiarazione sostitutiva e sottoscritta dall'offerente utilizzando il modulo allegato **All.B)**.

La domanda di partecipazione dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione obbligatoria del concorrente:

- a) di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- b) di non avere riportato condanne penali, e comunque di non essere destinatario di provvedimenti interdittivi, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) di non essere destinatario di provvedimenti di applicazione definitiva di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II, del d.lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione) e che non ricorre alcuna delle circostanze previste dall'art. 84, comma 4, lettere a) e b) del medesimo decreto;
- d) di non aver concluso contratti di lavoro o di non avere conferito incarichi di attività professionale, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, a dipendenti del Comune di Borgo San Lorenzo che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Ente, in osservanza di quanto previsto all'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs 165/2001;
- e) della data in cui è stata presa visione dei locali oggetto del presente avviso di locazione;
- f) l'indicazione della tipologia dei servizi di interesse collettivo che si intendono insediare nei locali dell'immobile, conformemente alla sua destinazione urbanistica.

A pena di esclusione, ai sensi dell'art. 38 del citato DPR 445/2000, alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità dell'offerente in corso di validità.

3. A pena di esclusione, insieme alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà produrre idonea **cauzione provvisoria a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione**, di importo pari al 2% del canone a base d'asta dovuto per l'intera durata contrattuale e pertanto pari ad **Euro 2.880,00** (duemilaottocentoottanta/00).

4. Sempre a pena di esclusione, la cauzione dovrà essere prestata secondo una delle seguenti modalità:

- a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Borgo San Lorenzo;
- a mezzo di versamento diretto della somma alla Tesoreria Comunale;
- a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa per il medesimo importo, valida per almeno 180 giorni.

Le cauzioni verranno restituite o svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva. Il deposito cauzionale è infruttifero e pertanto non sono dovuti interessi da parte del Comune.

4. **Sempre a pena di esclusione, insieme alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà produrre lo schema di contratto sottoscritto in ogni pagina per accettazione di tutte le clausole, nessuna esclusa, ivi contenute.** La sottoscrizione con riserva o con esclusione anche di una sola delle clausole verrà considerata equivalente alla mancata accettazione e darà luogo all'esclusione dell'offerta.

5. La domanda di partecipazione (**All.B)**, la documentazione relativa alla cauzione provvisoria (fideiussione/assegno circolare/ricevuta del versamento in contanti alla Tesoreria) e lo schema di contratto sottoscritto (**All.D)** dovranno essere contenute all'interno di una unica busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**".

6. **L'OFFERTA ECONOMICA** (in bollo) dovrà indicare il prezzo offerto, in cifre e lettere, secondo il modulo allegato (**All.C)**. In caso di discordanza tra il prezzo offerto in cifre e quello in lettere prevarrà quello più conveniente per l'Amministrazione.



3

A pena di esclusione l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, con firma autografa, leggibile e per esteso.

L'offerta economica dovrà essere contenuta all'interno di una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

7. La busta relativa alla documentazione amministrativa e la busta relativa all'offerta economica dovranno essere inserite tutte all'interno di un unico plico da presentare con le modalità indicate al successivo art. 8.

Art. 8 – Modalità e termini per la presentazione delle domande – svolgimento della gara

1. Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo, pena l'esclusione, entro e non oltre le ore **12,30 del giorno 2 agosto 2023** un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente l'istanza di partecipazione, la documentazione e l'offerta economica compilate secondo le modalità indicate al precedente art. 7. Il plico dovrà essere indirizzato al Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo, Piazza Dante n. 2, 50032 Borgo San Lorenzo (Fi) e recare all'esterno, oltre al nome del mittente, la dicitura "OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE MULTIPIÙ POSTO IN BORGIO SAN LORENZO VIALE KENNEDY SNC – NON APRIRE". L'offerta dovrà essere presentata all'Ufficio Protocollo dell'ente, anche tramite il Servizio Postale. In quest'ultimo caso fa fede la data di arrivo al protocollo.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio e carico dei mittenti.

2. Il giorno **3 agosto 2023, alle ore 10,00** presso l'Ufficio Segreteria, si provvederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi utilmente pervenuti.

Art. 9 – Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione avverrà in via provvisoria a favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta rispetto al canone posto a base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché almeno pari al canone posto a base d'asta.

2. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà a richiedere un'ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa. Il Comune provvederà, previa notizia agli interessati, all'apertura delle offerte segrete in aumento e all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il canone più alto rispetto alle offerte precedenti. In caso di ulteriore parità di due o più offerte si procederà con estrazione a sorte.

3. Dello svolgimento della gara e del suo esito, verrà redatto regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario; lo stesso non tiene luogo né ha valore di contratto.

4. Costituisce specifico motivo di esclusione dalla gara la mancanza di qualsivoglia interesse collettivo nella tipologia di servizi che si intendono insediare nell'immobile, nonché la mancanza di conformità di detti servizi alla destinazione urbanistica, secondo quanto dovrà essere dichiarato nella domanda di partecipazione. Al fine di assicurare la conformità dei servizi dichiarati alla destinazione urbanistica, prima dell'aggiudicazione potrà essere richiesta una specifica verifica al competente ufficio comunale.

4. L'aggiudicazione dispiegherà efficacia definitiva soltanto dopo che l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo verifiche e controlli, in ordine al possesso dei requisiti previsti.

Art. 10 – Adempimenti successivi allo svolgimento dell'asta e stipula del contratto

1. La presentazione dell'offerta vincola comunque, da subito, il concorrente, ritenendo la stessa valida ed irrevocabile per il periodo di gg. 90 (novanta) successivi a quello dello svolgimento dell'asta.

2. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.

3. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti alle verifiche d'ufficio non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero non si presenti alla stipula del contratto, l'Amministrazione a titolo di penale incamererà la cauzione.

4. La stessa Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria per procedere all'aggiudicazione ad altro offerente.

5. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nella forma prevista dalla normativa ed entro il termine di cui all'art. 2, dopo gli adempimenti ivi previsti.

6. Il deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario costituito in sede di offerta a mezzo di versamento presso la Tesoreria o a mezzo di assegno circolare dovrà essere integrato fino a raggiungere la misura del 10% del canone totale (intera durata contrattuale) per costituire la garanzia definitiva a tutela dell'adempimento degli obblighi del locatario. Nel caso di costituzione della cauzione provvisoria in sede di

gara mediante fidejussione bancaria o assicurativa, la stessa non potrà essere considerata come deposito cauzionale e verrà svincolata, al più tardi al momento della stipula del contratto di locazione. In tale ultima ipotesi il deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi del locatario dovrà essere costituito sempre nella misura del 10% del canone totale, anche a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa valida per l'intera durata della locazione. Il deposito cauzionale è infruttifero e pertanto non sono dovuti interessi da parte del Comune.

7. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno sostenute a metà fra le parti, come previsto dalla normativa vigente. Si precisa che il contratto di locazione è soggetto alle imposte previste dalla legislazione fiscale vigente e che il Comune, nella presente procedura, non riveste la qualifica di soggetto Iva.

Art. 11 – Ulteriore disciplina del rapporto di locazione

1. La locazione sarà disciplinata secondo le clausole dello schema di contratto che si allega al presente avviso **All.D)** per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 12 – Trattamento dei dati personali

1. I concorrenti forniscono espresso consenso al trattamento dei dati personali ai sensi della vigente normativa sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. n. 196/2003). Il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione alla presente procedura.

2. I dati forniti saranno utilizzati dal Comune di Borgo San Lorenzo esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e potranno essere comunicati e diffusi, per le stesse finalità di carattere istituzionale, ad altri soggetti eventualmente coinvolti nel procedimento. I dati dell'aggiudicatario verranno inoltre utilizzati per gli adempimenti relativi alla sottoscrizione del contratto e nel corso dell'esecuzione del contratto stesso, fino alla sua scadenza.

3. Il trattamento sarà effettuato con strumenti cartacei, informatici e telematici atti a gestire e memorizzare i dati di cui trattasi, garantendone la riservatezza e la sicurezza.

4. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgo San Lorenzo. I dati di contatto del titolare del trattamento e del responsabile della protezione dati sono pubblicati nel sito internet istituzionale dell'Ente al seguente link: <http://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/privacy-regolamento-ue-2016679-rgpd> e sono inoltre disponibili presso l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Borgo San Lorenzo. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti dell'Ente assegnati ai Servizi competenti nel presente procedimento, i quali agiscono in qualità di responsabili o addetti al trattamento.

L'interessato al trattamento dei dati potrà esercitare i diritti previsti all'art. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 2016/679, nonché il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 77.

Art. 13 – Ulteriori informazioni

1. Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile e scaricabile dal sito internet del Comune di Borgo San Lorenzo (Fi) e visionabile all'albo dell'ente.

2. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare e/o annullare la presente procedura in tutto o in parte, in qualsiasi fase o di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente abbia a pretendere compensi o indennizzi di sorta alcuno.

3. Ulteriori informazioni relative al presente avviso potranno essere richieste al n. 055 849661 oppure all'indirizzo e-mail legale@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it

4. Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i., è la dott.ssa Lucia Gherardelli tel. 055 84966207 – email di cui sopra.

Allegati: All. A) planimetria dei locali;

All. B) Domanda di partecipazione

All. C) Offerta economica

All. D) Schema di Contratto

Borgo San Lorenzo, lì 4 luglio 2023

Il Responsabile
Staff Segreteria generale
dott. Emanuele Cosmi



