



# COMUNE DI CERTALDO

Citta Metropolitana di Firenze

\*\*\*\*\*

Settore Lavori Pubblici

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMUNALI POSTI IN VIA 2 GIUGNO, 68 (EX SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE)

In conformità alle disposizioni del R.D. 23 Maggio 1924 n. 827 e del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.

**Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 26.09.2017**  
**Vista la Determinazione del Responsabile di P.O. n. 589 del 03.10.2017**

SI RENDE NOTO

Che il giorno **31.ottobre 2017** dalle ore 9,00 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Certaldo (Certaldo, Borgo Garibaldi, 37), avrà luogo l'asta pubblica per la locazione dell'immobile in oggetto con le modalità di seguito riportate:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** L'immobile è situato in Via 2 Giugno, 68 in angolo con Viale Matteotti, ed è costituito da:

- Locali al Piano Terra aventi superficie utile di circa 145 mq e altezza di 4,30 ml oltre servizio igienico e interrato

L'edificio è censito al N.C.E.U. del Comune di Certaldo al Foglio di mappa n. 52 Particella n. 148 Sub. 500

Attestato di Prestazione Energetica prot. 2333 del 23.05.2014 – Classe G – 224,5 KWh/m<sup>2</sup>anno.

**Nei locali è consentito esclusivamente l'esercizio delle seguenti attività:**

- Sartorie e atelier di moda
- Erboristerie e parafarmacie
- Commercio al dettaglio di:
  - Abbigliamento e accessori
  - Calzature, pelletteria e articoli da viaggio
  - Articoli di profumeria e articoli sanitari
  - Articoli e biancheria per la casa, arredo casa, tappeti e tappezzerie
  - Librerie, cartolerie, edicole, forniture per ufficio
  - Strumenti e articoli musicali
  - Ottica e fotografia
  - Orologeria e gioielleria
  - Articoli sportivi, giochi e giocattoli
  - Piante e fiori
  - Telefonia e informatica
- Palestre
- Banche, assicurazioni, agenzie immobiliari, agenzie di viaggi
- Studi professionali
- Studi medici e sanitari
- Studi di consulenza

**Sono escluse tutte le attività relative al settore alimentare.**

**CANONE MENSILE A BASE D'ASTA €. 900,00 oltre Iva nella misura di legge**

## **DEPOSITO CAUZIONALE pari a una mensilità: € 900,00**

### **CONDIZIONI PRINCIPALI DELLA LOCAZIONE**

1. La locazione è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (L. 392/1978) dal presente avviso e dallo schema di contratto allegato (ALLEGATO C).
2. La locazione ha una durata di 6 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto rinnovabile per altri 6 anni.  
Trattandosi di immobile di proprietà pubblica, in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza dei secondi sei anni i locali oggetto del presente bando saranno oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili
3. Sono a carico dell'aggiudicatario:
  - le spese di manutenzione ordinaria, le spese per le utenze e la relativa volturazione, la fornitura di attrezzature, beni mobili e quanto occorrente per lo svolgimento dell'attività, le spese di gestione del locale comprese spese condominiali, pulizia custodia e uso degli spazi comuni.
  - le spese di manutenzione straordinaria resisi necessaria a causa dell'uso improprio, errato o imprudente dei locali o della mancata e/o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del locatore
  - gli interventi per eventuali adeguamenti del locale in relazione all'attività da svolgervi, le pratiche edilizie e gli oneri per eventuali variazioni di destinazione d'uso.
  - gli oneri per autorizzazioni e/o licenze di esercizio
  - gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile nel rispetto delle vigenti normative, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e resterà a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno.
  - la costituzione di adeguata copertura assicurativa per rischi di responsabilità civile verso terzi per danni conseguenti all'attività svolta, a questo riguardo dovrà presentare al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni all'immobile locato e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di € 100.000,00 ed una partita ricorso per danni da incendio per € 200.000,00 ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale con massimali non inferiori a € 1.000.000,00 sia per la sezione RCT che per la sezione RCO. La polizza includerà tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione
  - il rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento acustico.
  - il versamento al Comune, a titolo di cauzione definitiva a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, prima della stipula del contratto stesso, di una somma pari a tre mensilità del canone annuo offerto, presso la Tesoreria comunale, a mezzo versamento diretto o tramite bonifico, oppure a produrre una fideiussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fideiussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richieste del locatore, e con rinuncia al

- beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata in conto canoni di locazione.
4. -Non è consentita la sublocazione, il comodato o la cessione a terzi del contratto fatto salvo quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78. La cessione, definitiva o in affitto, dell'azienda alla cui attività la locazione accede dovrà essere comunicata con raccomandata a.r. o PEC al Comune almeno trenta giorni prima che avvenga. Il Comune potrà opporsi alla cessione qualora sussistano gravi motivi. Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo alla cessione, la mancanza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dal presente bando per la partecipazione alla gara.
  5. Il canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate e sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
  6. Tutte le spese contrattuali sono a carico del conduttore ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78 è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
  7. I beni immobili indicati nel presente avviso, vengono locati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trovano. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Non si potrà dar luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di importi, in conseguenza di eventuali errori materiali nella descrizione dei beni posti in locazione, nella determinazione del canone a base d'asta, nell'indicazione di superficie, dei confini, di numeri di mappa e coerenze, nonchè per qualsiasi altra differenza, anche eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, avendo l'offerente espressamente dichiarato di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale propone la relativa offerta.

## **PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La vendita degli immobili sopra descritti avverrà mediante asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel presente avviso d'asta e con aggiudicazione definitiva ad unico incanto ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. n. 827/1924

**Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta.**

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

## **REQUISITI PER PARTECIPARE ALLA GARA**

Saranno ammessi a partecipare alla gara i soggetti, persone fisiche e giuridiche, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- b) cittadinanza italiana o di altro Stato membro dell'UE o possesso di regolare permesso di soggiorno per i richiedenti extra – comunitari
- c) ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 165/2001, i partecipanti non possono aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non devono aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

- d) insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune;
- e) insussistenza di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune;
- f) (per le persone giuridiche) iscrizione CCIAA

### **MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale, verrà autocertificato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

A tal fine dovranno essere effettuate le dichiarazioni contenute nell'allegato A) al presente bando.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, **entro le ore 12,00 del giorno 30 ottobre 2017**, il plico contenente la richiesta di partecipazione all'asta pubblica e l'offerta economica, indirizzato al Comune di Certaldo Piazza Boccaccio 13 – 50052 Certaldo (FI).

L'Amministrazione Comunale non avrà responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile, a tal fine farà fede esclusivamente il timbro (etichetta) apposto dal Protocollo generale dell'Ente.

Si precisa che oltre il termine predetto non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta già depositata.

L'orario dell'Ufficio Protocollo del Comune è il seguente:

dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00

ed il giovedì dalle ore 15,30 alle ore 18,30

Il Plico dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente, e recare all'esterno, in chiare lettere, oltre al cognome, nome e indirizzo del concorrente, la dicitura **OFFERTA per la locazione dei locali ex sede della Farmacia Comunale**

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

**Busta A)** con all'esterno la dicitura **“Documentazione”**

**Busta B)** con all'esterno la dicitura **“Offerta economica”**.

**La BUSTA A) DOCUMENTAZIONE**, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **a pena di esclusione**, dovrà contenere i seguenti documenti:

- a) **Domanda di partecipazione alla gara**, formulata utilizzando il modello **allegato A** - sottoscritta dal concorrente, se persona fisica ovvero dal legale rappresentante se persona giuridica, con allegata, fotocopia di un valido documento di riconoscimento, contenente le dichiarazioni relative alla capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione nonché:
  1. *se partecipa per proprio conto*: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e numero di codice fiscale;
  2. *se partecipa per conto di altra persona fisica*: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e numero di codice fiscale, del partecipante all'asta, nonché l'originale procura speciale, redatta nella forma dell'atto pubblico, relativa all'asta in oggetto;
  3. *se partecipa per conto di società o ente*: il nominativo del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, la partita IVA o codice fiscale, l'iscrizione a CCIAA e i relativi organi sociali della società o ente interessato;

Tutti i partecipanti dovranno indicare il domicilio presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni e l'esatta indicazione del recapito telefonico.

- b) **Dichiarazione** di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente
- c) **Deposito cauzionale** di importo pari a € 900,00 da costituirsi mediante:
  - 1. assegno circolare non trasferibile intestato al "Comune di Certaldo – Servizio Tesoreria"
  - 2. deposito tramite bonifico a favore del Comune di Certaldo presso la Tesoreria Comunale – Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Filiale di Certaldo, IBAN IT30P0842537810000020237087 precisando la causale (asta pubblica per locazione locali ex farmacia) Tale deposito sarà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito cauzionale
  - 3. Fideiussione bancaria
- d) **Procura speciale** in originale o in copia autentica (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo di procuratore)
- e) **Regolare permesso di soggiorno** (solo nel caso in cui il concorrente sia cittadino extra-comunitario)
- f) **Schema di contratto di locazione** sottoscritto in tutte le pagine per accettazione

**La BUSTA B) OFFERTA ECONOMICA** sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, *a pena di esclusione*, dovrà contenere l'offerta economica, redatta utilizzando il modello **allegato B** in lingua italiana ed in bollo (marca da €. 16,00), riportante in cifre e in lettere il canone mensile che il concorrente offre per la locazione (sono accettate solo offerte in aumento rispetto all'importo posto a base d'asta)

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, prevale quello più vantaggioso per l'Ente alienante.

L'offerta economica, redatta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile dal concorrente persona fisica o dal procuratore o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica e dovrà essere accompagnata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

#### **MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA**

Il giorno stabilito, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, la Commissione procederà:

- all'apertura dei plichi pervenuti previa verifica della regolarità degli stessi.
- alla verifica della regolarità della documentazione presentata e all'ammissione alla gara.
- all'apertura e verifica della regolarità delle offerte economiche
- all'aggiudicazione a favore di chi presentato la migliore offerta (canone di locazione più alto).

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di Gara procede, nella stessa adunanza, ad una gara fra gli stessi con aggiudicazione al miglior offerente, se gli stessi sono tutti presenti. In caso contrario, o qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida superiore al canone a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva è inoltre subordinata al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati dal concorrente.

#### **ALTRE INFORMAZIONI GENERALI**

Si precisa che:

- Non saranno ammesse offerte in diminuzione sul canone base fissato, sottoposte a condizione, generiche a o mancante di alcuni degli elementi e documenti prescritti.
- La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune fino a quando non sarà avvenuta la sottoscrizione del contratto di locazione. L'aggiudicatario rimane, quindi, vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto
- Nel caso di presentazione di più offerte da parte dello stesso offerente viene presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta secondo l'ordine di protocollo.
- Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Certaldo per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
- Qualora il concorrente aggiudicatario non costituisca la cauzione definitiva e/o non si presenti per la sottoscrizione del contratto di locazione nei termini comunicati il Comune di Certaldo, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, provvederà all'incameramento del deposito cauzionale ed alla revoca dell'aggiudicazione, riservandosi a suo insindacabile giudizio di aggiudicare al concorrente immediatamente successivo nella graduatoria delle offerte oppure di indire una nuova procedura di gara senza che il secondo o gli altri concorrenti della graduatoria possano esercitare alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo compreso anche il rimborso delle spese sostenute per la partecipazione alla gara.

Il presente avviso e i suoi allegati sono pubblicati:

- all'Albo Pretorio del Comune
- sul sito Web [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it) nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente
- mediante avvisi pubblici

Gli interessati possono inoltre assumere ulteriori informazioni e concordare eventuali sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici – Borgo Garibaldi (Geom. N. Traini) nei giorni di apertura al pubblico dalle ore 10,30 alle ore 12,30 il martedì, giovedì e venerdì e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,30 alle ore 18,00.

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m., il Responsabile del Procedimento è la Geom. Nadia TRAINI del Settore LL.PP e Patrimonio

### **PRIVACY**

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.

### **NORME FINALI**

Il Comune di Certaldo si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara o di prorogare la data della stessa, di sospendere la procedura di gara, di aggiornarla in altra data, di non aggiudicare la gara nel caso in cui venga meno l'interesse pubblico o per altro motivo, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Il Comune di Certaldo si riserva la facoltà di revocare o annullare il presente bando e di non stipulare il contratto di locazione anche dopo l'avvenuta aggiudicazione della gara.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando di gara e nella documentazione allegata, trovano applicazione quanto previsto dal Regolamento Generale sulla Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 827/24

Il mancato rispetto anche di una delle prescrizioni contenute nel presente avviso costituisce causa di esclusione dalla procedura.