



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Città Metropolitana di Firenze)

Il sottoscritto dott. Emanuele Cosmi, responsabile dello Staff Segreteria, Affari generali e Organi di governo 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);

Dato atto che nel contratto di locazione dei locali di proprietà comunale posti in Borgo San Lorenzo, in Piazzale Curtatone e Montanara n. 27, era prevista la scadenza del 31.1.2020;

Dato atto che con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 65 del 22.1.2020, ai sensi del vigente regolamento, è stata disposta la proroga del contratto per sei mesi, al fine di consentire lo svolgimento delle procedure di scelta del contraente del nuovo contratto di locazione;

Dato atto che l’Amministrazione comunale intende proseguire a concedere in locazione i medesimi locali alle stesse condizioni contrattuali;

Vista la propria determinazione n. 198 del 11.03.2020 avente ad oggetto “Avviso di locazione dei locali posti in Piazzale Curtatone e Montanara 27 nel Comune di Borgo San Lorenzo-Approvazione avviso e allegati”;

Vista la propria determinazione n. 287 del 5.5.2020 avente ad oggetto “Avviso di locazione dei locali posti in Piazzale Curtatone e Montanara n. 27 nel Comune di Borgo San Lorenzo- **Proroga termine presentazione offerte**”;

Vista la propria determinazione n. 376 del 11.6.2020 avente ad oggetto “Avviso di locazione dei locali posti in piazzale Curtatone e Montanara n. 27 nel Comune di Borgo San Lorenzo. **Seconda proroga termine presentazione offerte**”;

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
DEI LOCALI POSTI IN PIAZZALE CURTATONE E MONTANARA N. 27
BORGO SAN LORENZO**

Art. 1 – Oggetto

1. A seguito della scadenza del precedente contratto di locazione, questa Amministrazione intende locare, attraverso una procedura di evidenza pubblica, una porzione di immobile di sua proprietà posto in Piazzale Curtatone e Montanara n. 27, piano terra, foglio di mappa 82, particella 321, sub. 2 e porzione subalterno 3. L’immobile è composto da 2 vani oltre servizi, per una superficie complessiva di mq. 80, come da planimetria allegata al presente avviso sotto la lettera “A”.

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico l’immobile ha destinazione d’uso “Direzionale” (v. art.9) ovvero *uffici privati, uffici pubblici, studi professionali, sedi di istituti di diritto pubblico e privato* e ricade in zona B2 “tessuti residenziali compatti” (v. art. 68).

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 11.500,00 (undicimilacinquecento/00) annui**. Il canone per cui risulterà avvenuta l'aggiudicazione dovrà essere pagato su conto corrente della tesoreria comunale in rate trimestrali anticipate. L'importo di aggiudicazione sarà rivalutato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in misura corrispondente al 75% della variazione dell'indice Istat del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati.
4. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con facoltà di rinnovo per ulteriore pari periodo su espressa volontà del conduttore da comunicare trenta giorni prima della scadenza del contratto.
5. 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.
6. I locali saranno consegnati al locatario al momento della sottoscrizione del contratto.
7. Il canone di locazione decorrerà dalla data di stipula del contratto ovvero dalla data in esso contenuta.
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. 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.
3. 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.

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.

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 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 Giovanna Nardoni- 05584966226 o con la sig.ra Maria Matteini - 05584966208.

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:

- a) di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale (negli ultimi cinque anni) 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) della data in cui è stata presa visione dei locali oggetto del presente avviso di locazione.

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 1.380,00** (milletrecentottanta/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 (All.D) sottoscritto in ogni pagina per accettazione di tutte le clausole, nessuna esclusa, nello schema di contratto 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, la documentazione relativa alla cauzione provvisoria (fideiussione/assegno circolare/riciesta del versamento in contanti alla Tesoreria) e lo schema di contratto sottoscritto 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.

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 21 settembre 2020** 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 POSTO IN BORGO SAN LORENZO PIAZZALE CURTATONE E MONTANARA N. 27 – 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 **22 settembre 2020 alle ore 10.00** presso l'Ufficio Segreteria, si provvederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi utilmente pervenuti.

Art. 9 – Esercizio del diritto di prelazione e aggiudicazione definitiva

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 in sede di aggiudicazione un'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. Trattandosi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, in particolare con uso da parte di gestore di servizio pubblico quale ufficio per le relazioni con il pubblico, al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione con le modalità e nei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 392 del 27.7.1978, dell'esito della procedura sarà altresì data comunicazione all'attuale conduttore.
5. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore si darà luogo all'aggiudicazione a favore di quest'ultimo, con comunicazione agli offerenti che hanno partecipato alla procedura, senza che questi ultimi possano avere nulla a che pretendere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
6. 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. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.
2. 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.
3. La stessa Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria per procedere all'aggiudicazione ad altro offerente.
4. 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.
5. Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario costituito 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 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 dovrà essere costituito sempre nella misura del 10% del canone totale 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.
6. 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, li 11 giugno 2020

Il Responsabile
Staff Segreteria, Affari generali e Organi di governo
Dott. Emanuele Cosmi