



AVVISO PUBBLICO
per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale situato
in Pistoia, Piazza Duomo, 15

La Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva

Visto il "Regolamento per la Gestione del Patrimonio comunale" approvato con Deliberazione C.C. n 97 del 19/07/2019

In attuazione della Delibera di G.C. n. 380 del 25/11/2024, al fine di conseguire un'efficiente utilizzazione del proprio patrimonio, l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione in locazione dell'unità immobiliare posta al piano terra di della ex Chiesa di Santa Maria Cavaliera, in Piazza Duomo, 15, con aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità ed i criteri di cui al presente avviso.

Finalità e inquadramento giuridico

Con determinazione dirigenziale n. 2306 del 27/11/2024 è stato approvato il presente bando per l'assegnazione in locazione di un immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Pistoia. La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 2 lettera e) del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

1. SOGGETTO CONCEDENTE

L'Ente concedente è il Comune di Pistoia con sede in Piazza Duomo 1, C.F.00108690470
posta elettronica certificata comune.pistoia@postacert.toscana.it

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva.

2. OGGETTO DELL'ASTA

L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria allegata al presente atto, meglio identificata catastalmente al NCEU Comunale, Foglio 222, particella 548, sub. 13, classe 17, cat. C/1 (descrizione catastale "Negozzi e botteghe"), ed ha una superficie di circa mq 40. Il fabbricato di cui fa parte è sottoposto a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del D.lgs n. 42 del 2004 e. s.m.i. Pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di zona.

La consistenza dell'unità immobiliare, sinteticamente sopra descritta, è quella che risulta dall'istruttoria effettuata per la determinazione del valore più congruo del canone di locazione, calcolato, a norma dell'art. 23 del "Regolamento per la Gestione del Patrimonio immobiliare" - in base ai valori, minimi e massimi, periodicamente pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Il bene sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante contratto di locazione. Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti, salva l'acquisizione della neces-

saria autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva con proprio atto.

I manufatti installati nel locale (arredi, divisori, teche, etc.) al termine della locazione dovranno essere rimossi unitamente agli impianti di propria realizzazione, ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento) dovranno essere intestate al locatario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/1978).

In ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del secondo sessennio del contratto di locazione l'immobile in esame sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In tale occasione non sarà dovuta al locatario uscente l'indennità di avviamento prevista dall'art 34 della Legge n. 392/1978.

L'assegnazione in locazione del bene avverrà previa sottoscrizione del contratto di locazione in cui sarà precisato che la tipologia di attività da esercitare nell'unità immobiliare è, per quanto indicato dalla Delibera G.C. n. 380 del 25/11/2024, di "bar/ristorazione"; l'entità del canone locativo dovuto ed i termini di pagamento; gli obblighi generali a carico del conduttore riferiti alla vigilanza, custodia, manutenzione, copertura assicurativa dei locali.

L'unità immobiliare è consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il proponente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

4. DURATA

L'assegnazione in locazione è fissata in 6 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di 6 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale (art. 27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). E' facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso. Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata;
- b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
- d) mancato pagamento del canone di locazione.

Le imposte e le spese per la registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relativi alla conduzione dell'immobile.

5. STATO DELL'IMMOBILE

L'assegnazione in locazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico parte del Comune di Pistoia. L'immobile verrà locato nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione dell'avviso, accettato dall'offerente previo sopralluogo obbligatorio. La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimarranno a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

6. CONDUZIONE E GESTIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sono a carico del conduttore :

- la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso ;
- le autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui l'unità immobiliare è concessa in locazione ;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
- la custodia e la pulizia dei locali ;
- l'intestazione ed il pagamento delle utenze elettrica ,idrica, termica.

7. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione a base d'asta annuale è stabilito in € 20.400,00 annui (€ 1.700,00 mensili) da corrispondere a cadenza mensile entro la data --/-- indicata nel documento contabile emesso dal locatore.

Il canone offerto sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente nella misura del 75%.

8. DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

L'unità immobiliare è concessa in locazione per lo svolgimento di attività di "bar /ristorazione" come stabilito dalla Deliberazione G.C. n. 380/2024.

Al conduttore spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene locato all'attività da svolgere, tenendo indenne la parte locatrice da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore non può: sub locare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente avviso; destinarla ad un uso diverso da quello pattuito; consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso o gratuito, della stessa; apportare modifiche o realizzare interventi edili, anche a carattere provvisorio, nell'immobile.

9. RESPONSABILITÀ

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c. .

10. RICONSEGNA

Alla scadenza della locazione la parte locatrice dovrà restituire al Comune di Pistoia l'unità immobiliare libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

11. DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione dovrà prestare una cauzione infruttifera, corrispondente a tre mensilità del canone di locazione. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

12. SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo; a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.

13. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso operatori economici (persone fisiche e giuridiche, società, imprese individuali) in possesso dei requisiti di onorabilità e professionali stabiliti dalla Legge Regionale Toscana n. 62 del 23/11/2018 (Codice del Commercio), e di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata della locazione.

14. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, redatta in bollo , dovrà essere presentata in plico chiuso che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura “ Avviso pubblico per la locazione dei locali di Piazza Duomo 15”.

La domanda sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica , dovrà riportare i seguenti dati :

PERSONA FISICA – nome, cognome, data e luogo di nascita , residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.

PERSONA GIURIDICA – denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita iva , recapito telefonico, eventuale e-mail e pec , generalità del legale rappresentante .

Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda, due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

A) Documenti ai fini dell'ammissione alla gara,

B) Offerta economica

La Busta A) riportante la dicitura “Documentazione” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara :

1) Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore) con cui il singolo soggetto o il legale rappresentante del partecipante attesti:

a) il possesso dei requisiti di onorabilità e professionali indicati negli art.li 11 e 12 della Legge Regionale Toscana n. 62/2018 e la capacità dell'offerente a contrattare nonché della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

b) di aver effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo ;

c) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso , e di accettarne il contenuto e gli effetti;

d) di impegnarsi a produrre , prima della sottoscrizione del contratto di locazione : polizza RCT ed RCO inerente l'esercizio dell'attività svolta nell'unità immobiliare locata;

e) polizza per rischio locativo nei casi di responsabilità dell'assicurato a termine degli articoli 1588 e 1589 c.c. .

f) di impegnarsi a prestare una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone fissato oppure una fidejussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione.

La busta B) riportante la dicitura “Offerta Economica” dovrà contenere , a pena di esclusione dalla gara:

1) la dichiarazione, in bollo, sottoscritta dal legale rappresentante, con l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di locazione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale di € 20.400,00.

L'offerta dovrà essere formulata con riferimento all'intero importo posto a base d'asta senza quindi considerare la somma versata a titolo di deposito cauzionale.

15. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 13/12/2024 all'Ufficio Protocollo del Comune di Pistoia situato in Via Filippo Pacini 24, in Pistoia.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami .

16. APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno 16/12/2024 alle ore 10 in via XXVII Aprile 17 , terzo piano , ove ha sede il Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva .

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta; in caso di offerte uguali mediante estrazione a sorte.

La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione del Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva.

L'immobile sarà concesso in locazione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto.

17. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 40 giorni dalla determina di aggiudicazione. In caso contrario il Comune potrà procedere a stipulare il contratto con altro offerente.

18. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART.13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679.

1. Ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016 il Comune di Pistoia, in qualità di 'Titolare' del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.
2. I dati personali verranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 679/2016. La presentazione dell'offerta da parte del concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali a cura del personale incaricato della procedura.
3. Il Titolare del trattamento dei dati personali può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento , ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.
4. I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.
5. Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Pistoia al fine della concessione in locazione di bene di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo atto.
6. I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in locazione di unità immobiliare , verifica dei requisiti dichiarati dall'offerente , stipula e gestione del contratto di locazione. Riferimenti normativi: R. D. n. 827/1924; D.P.R. n. 445/2000; L. n. 241/1990; Legge n. 392/1978.
7. I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (Agenzia delle Entrate , Tribunale) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni , in relazione ai controlli da effettuare sulle auto dichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso ai sensi dell'art 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.
8. I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per le finalità sopra menzionate.
9. L'interessato ha diritto:
 - di accesso ai dati personali;
 - di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda;
 - di opporsi al trattamento;
 - di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

19. AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare il possesso dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

20. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente avviso potrà essere richiesta per scritto al Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva entro il giorno 10 dicembre all'indirizzo mail a.bartolozzi@comune.pistoia.it.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente, all'Ufficio Relazioni con il pubblico, sul sito internet del Comune di Pistoia (<http://www.comune.pistoia.it/il-comune/avvisi-sul-patrimonio-immobiliare>).

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde, Promozione Sportiva.

Ricorso avverso il presente provvedimento può essere proposto al T.A.R. Toscana entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

La Dirigente del Servizio Lavori Pubblici,
Patrimonio, e Promozione Sportiva
(Ing. Francesca Nobili)