



BANDO PUBBLICO

per l'assegnazione in concessione ad Enti del Terzo Settore dell'immobile di proprietà comunale sito in via di Santomato n. 13

Ai sensi dell'art 33 del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Pistoia approvato con delibera C.C. 19/07/2019 n. 97 ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva n. 1218 del 18/06/2025

Si rende noto

Che il Comune di Pistoia intende procedere all'assegnazione in concessione a terzi di un'unità immobiliare sita in via di Santomato n.13 a Pistoia (punto 1).

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla concessione dell'unità immobiliare di seguito descritta, da parte dei soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 13).

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 DELLA CONCESSIONE

Trattasi di fabbricato (ex scuola primaria), sito nel Comune di Pistoia frazione di Santomato, Via di Santomato n. 13, disposto sul solo piano terreno e corredato da giardino recintato di circa 800 mq, esclusivo. Si accede all'immobile dalla Via di Santomato, mediante cancello pedonale e da Via Campassella, mediante cancello carrabile.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al NCEU di Pistoia, Foglio 194, particella 239, classe U, cat. B/2 (descrizione catastale "case di cura, cliniche e strutture sanitarie senza fini di lucro"), consistenza 1486 mc, sup. catastale 476 mq, R.C. € 1.304,68.

Il fabbricato è composto da vari locali ad oggi adibiti ad ambulatorio, medicheria, sale per valutazioni, sale terapie riabilitative, palestra, sala giochi, mensa, cucina oltre i locali accessori per bagni, ripostigli, ecc., per uno sviluppo di superficie utile di 357 mq.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale agli atti, così come l'intestazione catastale risulta aggiornata.

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 concessione, calcolato, a norma dell'art. 13 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 atto di concessione. Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva con proprio atto.

I manufatti che verranno posizionati nell'edificio (arredi, divisori, teche, etc.) dovranno essere rimossi al termine della concessione 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 concessionario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente bando, dal contratto di concessione, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE

L'assegnazione in godimento dei beni avverrà con il rilascio di un atto di concessione indicante la finalità per cui l'immobile è concesso, gli obblighi a carico del concessionario al fine della tutela del bene, l'elencazione degli oneri, dell'entità del canone concessorio, dei termini di pagamento, degli obblighi generali riferiti alla vigilanza, custodia, manutenzione, copertura assicurativa.

Le unità immobiliari sono consegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di cui il proponente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

4. DURATA

L'assegnazione in concessione ha una durata di 6 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione.

L'Amministrazione comunale potrà revocare la concessione in qualsiasi momento per esigenze di pubblico interesse.

5. CONDUZIONE E GESTIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Sono a carico del concessionario:

- la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- le autorizzazioni licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari ad effettuare l'attività per cui le unità immobiliari sono concesse;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi) previsti dalla normativa vigente;
- la custodia e la pulizia dell'unità immobiliare e della superficie esterna;
- le spese per consumi idrici ed elettrici.
- le spese per imposte e tributi.

6. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è determinato in € 6,19/mq/mese, calcolato quale rivalutazione ISTAT del valore medio al Metro quadro/mese precedentemente stimato con perizia tecnica del Servizio del 01/02/2019.

Detto valore moltiplicato per la superficie utile di 357mq, comporta un canone mensile arrotondato a 2.200,00 €/mese.

Posto che una parte dell'immobile dovrà essere comunque messa a disposizione dell'Ente concedente quale sede da utilizzare per gli appuntamenti elettorali, disponendo alcuni spazi all'interno dell'immobile, separati dalla restante parte dell'Unità immobiliare di cui trattasi, da destinarsi a soggiorno e dormitorio per le forze dell'ordine dotate di accesso autonomo ed idoneo anche a persone con ridotte capacità motorie, assumendo in capo al concessionario anche l'onere per la loro messa a disposizione, si applica una riduzione del 6% al valore sopra determinato.

La riduzione applicata comporta un valore del canone mensile ad € 2.068,00, corrispondente ad un canone annuale di € 24.816,00 da versare in rate semestrali anticipate (1/1- 30/6 e 1/7 -31/12) entro la scadenza indicata nella nota contabile.

La concessione decade in caso di mancato pagamento oltre i 30 giorni dalla scadenza della rata.

7. DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia all'interno della zona "Cs- centri sociali e attrezzature ricreative" tra le Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio di cui all'art. 94 delle N.T.A.

La partecipazione alla presente procedura è riservata a soggetti ed enti iscritti nel Registro unico nazionale del terzo settore (RUNTS), espressamente costituiti per il perseguimento senza scopo di lucro di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi (D.lgs 3 luglio 2017 n.117 "Codice del terzo settore").

Al concessionario spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla legale destinazione del bene concesso per conseguire gli obiettivi di cui al successivo punto 14), tenendo indenne la parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. Alla parte concessionaria è fatto divieto: di sub concedere, in tutto o in parte, l'unità immobiliare e la sua pertinenza; di destinarla ad uso diverso da quello pattuito; di consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso o gratuito, della stessa; di apportare modifiche o realizzare interventi edili all'unità immobiliare ed alla superficie esterna anche a carattere provvisorio.

La violazione dei divieti elencati è causa di decadenza dell'atto di concessione.

8. RESPONSABILITÀ

Il concessionario assume la qualità di custode degli immobili oggetto di concessione ai sensi dell'art. 2051 c.c. tenendo perciò sollevata ed indenne la parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte concessionaria assume ogni responsabilità, in relazione ai beni concessi, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione della medesima o dei suoi dipendenti o collaboratori, tenendo sollevata ed indenne la parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

9. RICONSEGNA

Alla scadenza della concessione il concessionario 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.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

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

11. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto di concessione sono a carico del concessionario.

12. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione gli enti del terzo settore: associazioni, cooperative sociali, organizzazioni di volontariato, fondazioni con finalità sociali, ODV in possesso dei seguenti requisiti:

-inesistenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e di condanne con sentenza passata in giudicato che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

-assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale contestate con formale diffida.

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione gli enti in possesso dei 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 concessione.

13. PROPOSTA PROGETTUALE

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale riferita all'utilizzo dell'unità immobiliare e della sua pertinenza coerente con le finalità e gli obiettivi seguenti: attività riferita allo sviluppo sociale, educativo, formativo, ricreativo e associativo.

14. MODALITA' DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO E PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

Il RUP provvederà ad esaminare le domande di partecipazione pervenute, in primo luogo sotto il profilo della regolarità di presentazione e di accertamento e veridicità delle condizioni dichiarate, procedendo poi ad una valutazione di merito della proposta progettuale presentata, eventualmente coadiuvato da una Commissione appositamente costituita.

L'immobile sarà assegnato in concessione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di concessione più alto, ed avrà presentato una proposta progettuale per l'utilizzo dell'unità immobiliare e della pertinenza coerente con finalità ed obiettivi di sviluppo sociale, educativo, formativo, ricreativo, associativo.

15. 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'istituzione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura “ Bando pubblico per la concessione d'uso dell'immobile di via di Santomato, n. 13”.

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 e Proposta progettuale per l'utilizzo dell'unità immobiliare e della pertinenza coerente con finalità ed obiettivi di sviluppo sociale, educativo, formativo, ricreativo, associativo.

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) inesistenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e di condanne con sentenza passata in giudicato che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, e l'assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale contestate con formale diffida, nonché la 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 bando e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;

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

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 fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla concessione.

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

1) la dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante, con l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale di € 24.816,00;

2) proposta progettuale sottoscritta dal legale rappresentante

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

16.PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 22/07/2025 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.

17. APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno 23/07/2025 alle ore 10:00 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 assegnato in concessione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di concessione più alto, ed avrà presentato una proposta progettuale per l'utilizzo dell'unità immobiliare e della pertinenza coerente con finalità ed obiettivi di sviluppo sociale, educativo, formativo, ricreativo, associativo.

18. STIPULA DEL CONTRATTO

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

19. 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 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 di unità immobiliare, verifica dei requisiti dichiarati dall'offerente, stipula e gestione del contratto di concessione. 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.

20. 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.

21. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente avviso potrà essere richiesta per scritto al Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva entro il giorno 18/07/2025 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 (<https://www.comune.pistoia.it/it/news/1733330>).

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