



**COMUNE DI SESTO FIORENTINO  
PROVINCIA DI FIRENZE**

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE posto in via Leopardi 86**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE AFFARI GENERALI**

- Visto il vigente “Regolamento per la locazione di immobili di proprietà comunale”, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 24 febbraio 2009;
- In attuazione della Deliberazione della Giunta comunale n. 125 del 9 maggio 2017;

**RENDE NOTO che il giorno 13 giugno 2017 alle ore 11,30**

presso la Sede Municipale del Comune di Sesto Fiorentino, piazza Vittorio Veneto 1, avrà luogo **l’asta pubblica per la locazione dell’immobile** di proprietà comunale, come di seguito rappresentato, mediante aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la miglior offerta economica secondo le modalità e i criteri di cui al presente bando.

L’avviso integrale d’asta è consultabile anche presso: Ufficio Relazioni con il Pubblico U.R.P., P.za V. Veneto, 1 Sesto Fiorentino, e sul sito istituzionale del Comune di Sesto Fiorentino all’indirizzo: <http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it>, Bandi e avvisi, Bandi relativi agli immobili.

**1) OGGETTO DELL’ASTA**

**Oggetto del presente avviso è l’affidamento in locazione dell’immobile di proprietà comunale posto in zona periferica in località “Neto”, esattamente in via Leopardi n.86, di superficie netta pari a mq. 350 , situato all’interno di un complesso abitativo economico-popolare posto in un Centro socio- commerciale denominato “Piastra” attualmente utilizzato come nido d’infanzia, con concessione in scadenza 31 luglio 2017.**

**L’accessibilità non avviene dunque dalla viabilità comunale ma dal percorso pedonale / carrabile che porta al piano piastra.**

Al Catasto Fabbricati l’immobile è rappresentato nel foglio di mappa 44, particella 2019 sub. 9, cat. B/6, classe unica, consistenza 1.675 mc, superficie catastale mq. 400, rendita € 5.190,39.

L’immobile, libero su quattro lati, di un piano fuori terra, oltre soppalco, ha tre accessi pedonali dal piano piastra, ed è così composto: ingresso/ spazio adulti , grande vano principale , tre servizi igienici, due servizi igienici/cambio, locale personale, ripostiglio e locali tecnici al piano terra; servizio igienico due ripostigli, sala polivalente, sala riposo al piano soppalco.

La struttura portante è in setti di cemento armato, la copertura è piana non praticabile e costituita da strutture in acciaio composte da due telai di tipo reticolare e da travi reticolari portanti e di controventatura, rivestite esternamente da pannelli in lamiera grecata coibentata.

L’impianto di riscaldamento è singolo (caldaia a metano di potenza pari a 30.000 kcal/h) con elementi radianti. L’impianto di condizionamento è a aria/aria.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso un sistema di depurazione condominiale.

L'epoca di costruzione risale alla metà del 1980.

Relativamente alle disposizioni di cui al D.M. 26/06/2009, per l'immobile è stato rilasciato attestato di certificazione energetica di appartenenza alla classe "G".

I millesimi generali rispetto al complesso del Centro commerciale sono pari a 59,31.

## **2 ) INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SULL'IMMOBILE**

L'immobile necessita di interventi consistenti nelle seguenti lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- tinteggiatura dei locali interni; ,
- revisione idraulica e adeguamento servizi igienici per l'uso proposto;
- revisione ed adeguamento impianti elettrici per l'uso proposto;
- abbattimento barriere architettoniche mediante sostituzione del montacarichi con ascensore e raccordi di eventuali dislivelli con rampe;
- sostituzione 6 lucernari a tetto con tipologia che permetta maggior illuminazione degli ambienti. Apertura motorizzata, schermabili, con vetri selettivi e basso emissivi;
- Sistemazione lucernari zona soppalco con ripristino sistema di apertura;
- Adeguamento antincendio per l'uso proposto.

Il Condatore risultato aggiudicatario dovrà presentare, entro **30 giorni** dalla stipula del contratto, il progetto/ relazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che intende eseguire, corredato da un computo metrico estimativo; tale progetto /relazione dovrà essere approvato dal settore Lavori e Opere Pubbliche che dovrà dare il relativo parere favorevole in ordine alle opere da eseguire, al termine previsto per la realizzazione di esse ed alla congruità delle spese.

Il Condatore potrà iniziare i lavori soltanto dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia: detti lavori dovranno essere iniziati entro un termine non superiore a 18 mesi dalla data di approvazione del progetto.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Condatore, anche se autorizzati dall'Amministrazione Comunale e funzionali all'espletamento delle attività progettuali, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del C.C.

### **Esecuzione degli interventi di manutenzione**

Nell'affidamento a terzi dei lavori di manutenzione e adeguamento il conduttore dovrà osservare le disposizioni vigenti per i contratti pubblici in materia di progettazione e esecuzione dei lavori. In particolare, le imprese affidatarie dei lavori dovranno essere individuate ai sensi della normativa prevista dal Codice dei Contratti e dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione previsti per gli esecutori di lavori pubblici, in relazione all'importo dei lavori.

Il conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

***Per la planimetria consultare l'allegato 1.***

## **3) DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base al Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area urbana recente ad impianto singolare regolamentata, per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili, nell'art.17 delle "Norme generali" del RU approvato con DCC n.6/2014.

#### 4) UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

*attività pubbliche o di interesse collettivo*, individuate dal comma 14 art. 74 del RU.

Si evidenzia che, compatibilmente con gli usi e le norme previste dal RU, la concreta possibilità di realizzazione delle attività deve essere preventivamente verificata, a cura dei partecipanti, con gli uffici dei diversi Enti eventualmente competenti (ASL, SUAP ecc).

#### 5) UTILIZZAZIONI PREFERITE

L'Amministrazione, considerata la particolare ubicazione dell'immobile in prossimità di altri edifici scolastici, nell'ottica di mantenere in essere un polo di servizi all'infanzia e all'età scolare, e contemporaneamente una risposta alle richieste delle famiglie in lista di attesa per l'ammissione dei propri figli ai nidi comunali, ritiene meritevole e preferibile, ancorchè comunque siano accettate anche altre utilizzazioni, proseguire nell'utilizzo dell'immobile per servizi educativi di supporto all'infanzia e alla genitorialità.

A tale scopo i partecipanti intendessero eseguire gli interventi di adeguamento impiantistico ai sensi del d.p.g.r. 41/R / 2013, regolamento di attuazione dell'art. 4 bis della legge regionale del 26.7.2002 n. 32, testo unico in materia di educazione, istruzione ecc. L'Amministrazione si dichiara fin da ora disponibile a:

- mettere a disposizione, per uso esclusivo dell'attività di supporto scolastico, uno spazio esterno secondo i requisiti di legge;
- scomputare i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 2, finalizzati all'adeguamento dell'immobile per servizi educativi e scolastici, eseguiti per l'adeguamento necessario, dal canone di locazione, per un importo non superiore ad € 100000,00 oltre IVA.

Per proseguire le attività di servizio educativo di supporto all'infanzia e alla genitorialità, i partecipanti all'asta pubblica, dovranno richiedere la necessaria autorizzazione al funzionamento, indicando l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dal Regolamento regionale - d.p.g.r. 41/R/2013 e ss.mm.ii. - ai sensi dell'art.50 per la richiesta di autorizzazione al funzionamento e ai sensi dell'art. 51 per l'eventuale domanda di accreditamento.

#### 6) CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

**Il canone annuale a base d'asta è pari ad € 29.82000 ( al netto delle imposte se dovute) - Rialzo minimo: 1% (€ 298,20)**

Il canone sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate.

Il corrispettivo offerto, che dovrà essere pagato rapportato al primo trimestre (e conteggiando in detrazione dalla somma complessiva quanto già versato a titolo di cauzione a garanzia dell'offerta) dovrà essere versato **in un'unica soluzione**, prima della stipulazione del contratto .

Nel caso di interventi di manutenzione finalizzati all'adeguamento dell'immobile per servizi educativi- scolastici, l'importo dei lavori fino ad un massimo di € 100.000,00 oltre Iva, e comunque, se inferiore, non superiore a quello risultante dall'aggiudicazione dei lavori , sarà scomputato dal canone di affitto con sospensione del canone dalla data di fine dei lavori, con buon esito del sopralluogo di collaudo da parte dell'Amministrazione, fino a completa capienza dell'importo degli stessi.

I concorrenti dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una **cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10%** del canone annuo a base di asta e precisamente pari ad € **2.982,00**

Le spese inerenti il contratto sono a carico delle parti nella misura fissata dalla legge.

### **Deposito cauzionale**

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il locatario deve provvedere alla costituzione di una ulteriore cauzione di importo pari a due mensilità del canone di locazione. Tale cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute, e potrà essere costituita anche tramite polizza fidejussoria a prima richiesta.

### **Polizza fidejussoria**

A garanzia della corretta esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile, il conduttore dovrà prestare altresì idonea polizza fideiussoria a prima richiesta a copertura dell'importo pari a quello previsto per la realizzazione delle opere stesse, maggiorato del 20%.

Polizza da stipularsi prima dell'inizio dei lavori.

## **7) DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

## **8) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione definitiva avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune di Sesto Fiorentino, ai sensi dell'art. 6 del vigente "Regolamento comunale" sulla disciplina delle locazioni.

## **9) MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali anticipate e sarà aggiornato a cadenza annuale nella misura pari al 75% della variazione accertata Istat dell'indice dei prezzi al consumo.

## **10) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potrà partecipare qualunque soggetto, singolo o associato che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed, in particolare, nelle condizioni previste dall'art.80 del D.lgs. n. 50/2016.

## **11) CONDIZIONI GENERALI della LOCAZIONE**

La presente locazione è disciplinata dalla normativa in materia di locazione di immobili urbani (L. 392/1978) con l'eccezione di seguito riportata derivante dalla proprietà pubblica dell'immobile e precisamente:

- in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del secondo sessennio l'immobile oggetto del presente bando sarà 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 e simili.

L'immobile sarà ceduto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie, amministrative, o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso proposto tra quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune.

A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di conservazione, manutenzione o di adeguamento tecnico che si rendessero necessari, ad eccezione di quanto richiamato nell'art. 5 "Utilizzazioni preferite".

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento per la locazione di beni immobili" soprarichiamato **non** è consentita la sub locazione salvo espressa autorizzazione deliberata dalla Giunta Comunale che dispone la durata e le modalità di attuazione.

Il locatario, al fine di attuare tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone che utilizzano l'immobile in oggetto, nonché dei terzi, e per evitare danni ai locali e cose, dovrà sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura di ogni danno all'immobile, a persone e cose che dovessero verificarsi nel corso dell'attività.

Le parti convengono espressamente la facoltà per il conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, da comunicarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata.

L'Amministrazione ha facoltà di risolvere il contratto di locazione ai sensi degli articoli 1456 e seguenti del codice Civile. Anche in tal caso i lavori eseguiti resteranno in proprietà dell'A.C. senza che alcun rimborso sia dovuto.

E' fatto divieto al locatario di apportare modifiche al locale o variare la destinazione d'uso senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. In ogni caso, le eventuali migliorie ed addizioni, anche se autorizzate, ad eccezione e nei limiti degli interventi di quanto sopra, necessari per l'adeguamento della struttura ad uso scolastico, saranno acquisite dal Comune senza alcun indennizzo o rimborso per il locatario.

Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione, la proprietà alla riconsegna dell'immobile avrà diritto ad ottenere la rimessa in pristino.

Durante il corso della locazione, tutte le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore. Le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione.

Nel caso in cui nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o l'inidoneità all'uso di tutto o di parte dell'immobile, il locatore non dovrà corrispondere al locatario alcun indennizzo per il mancato godimento, ad esclusione della restituzione della parte di canone anticipata.

Qualora l'asta fosse dichiarata deserta si procederà all'eventuale locazione ai sensi dell'art. 6 del vigente regolamento sulle locazione di beni immobili.

Resta inteso che la non veridicità delle dichiarazioni rese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e il legittimo rifiuto dell'Amministrazione alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità civili e penali. In tal caso l'Ente avrà diritto ad incamerare il deposito cauzionale prestatato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Nei confronti dell'aggiudicatario definitivo che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di locazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicati ovvero nei confronti del migliore offerente (nel caso in cui non sia stata ancora approvata l'aggiudicazione definitiva) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

I termini per la **stipulazione del contratto** sono stabiliti a pena di decadenza in **30 giorni** dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

## 12) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'asta si terrà, ai sensi dell'art. 37 e 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, per mezzo di offerte segrete di importo pari o superiore al "prezzo a base d'asta".

Per partecipare alla gara occorre far pervenire al Protocollo Generale del Comune, direttamente o per mezzo del servizio postale o agenzia di recapito, un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura così da assicurarne la segretezza, recante all'esterno, oltre all'indirizzo di questo Comune, l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura: "Non aprire - Gara del 13/6/2017 per locazione immobile via Leopardi".

**Il plico dovrà pervenire al Protocollo Generale entro le ore 13 del giorno 12 giugno 2017.**

Il termine suddetto è perentorio e dunque saranno escluse le offerte pervenute oltre tale termine, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti. Per l'osservanza del termine vale esclusivamente il timbro a data e l'orario di arrivo apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune di Sesto Fiorentino.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente; l'esclusione verrà quindi disposta ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile, e ciò anche se il mancato tempestivo arrivo dipenda da cause di forza maggiore.

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- a) l'istanza di partecipazione all'asta pubblica (**allegato 2**);
- b) la documentazione a corredo di cui al paragrafo B) che segue;
- c) la busta contenente l'offerta irrevocabile di assunzione in locazione (**allegato 3**).

### **A) Istanza di partecipazione.**

L'istanza di partecipazione all'asta pubblica dovrà essere redatta in carta legale (bollo di € 16,00), e sottoscritta in forma leggibile dal concorrente, previa indicazione dei dati di identificazione dello stesso.

Nell'istanza l'interessato dovrà dichiarare ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445/2000 il possesso dei requisiti di cui all'art.10) del presente bando e inoltre:

- di aver preso visione dell'immobile per il quale presenta/no offerta;
- di aver preso visione delle prescrizioni relative all'immobile oggetto di locazione contenute nel "Regolamento Urbanistico Comunale" vigente;
- di aver preso conoscenza e di accettare tutte le condizioni contenute nel presente Bando;
- che l'offerta è valida e irrevocabile fino a 120 giorni dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte;
- di avere vagliato tutte le circostanze e condizioni tecniche e giuridiche che possono influire sull'offerta presentata;
- di impegnarsi a provvedere al pagamento del canone offerto, rapportato ad un trimestre, (e conteggiando in detrazione dalla somma complessivamente dovuta, quanto già versato a titolo di cauzione a garanzia dell'offerta), tramite il versamento dell'importo pari alla prima rata trimestrale in un'unica soluzione, ovvero a mezzo di mandato irrevocabile di accredito al Comune, da effettuarsi entro i 4 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto di locazione, che dovrà intervenire entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- di impegnarsi a sostenere tutte le spese e tutti gli oneri, anche fiscali, derivanti dalla stipula del contratto di locazione secondo le quote stabilite per legge

L'istanza dovrà essere redatta come da fac simile **allegato n. 2** al presente bando, compilato in ogni sua parte e corredato di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore o dei sottoscrittori, pena l'esclusione dalla gara.

In alternativa è comunque ammessa la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge.

Nel caso di istanza presentata da persona giuridica, il possesso dei requisiti di cui all'art.3 lett.a) e b) dei legali rappresentanti o del titolare, se si tratta di impresa individuale, dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice, del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza, in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altre società, dovrà essere dichiarato con l'istanza (allegato n.2) dal titolare o dal/dai legale/i rappresentante/i o dal procuratore speciale.

Nell'istanza dovrà essere evidenziato il recapito PEC a cui dovranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla presente procedura.

## **B) Documentazione a corredo**

A corredo dell' istanza di partecipazione dovranno essere presentati a pena di esclusione i seguenti documenti:

**B1)** Originale della ricevuta attestante l'avvenuto deposito a titolo di **cauzione** dell'importo indicato all'art.6 al punto "deposito cauzionale", da eseguirsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tesoreria comunale", da presentare alla stessa Tesoreria del Comune di Sesto Fiorentino, presso Chianti Banca, Agenzia di Sesto Fiorentino, via Gramsci 543, che rilascerà l'apposita ricevuta da allegare all'istanza di partecipazione all'asta pubblica.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, costituirà, oltre che l'anticipo sull'offerta economica dovuto per la locazione, anche garanzia per la stipula del contratto di locazione e, di conseguenza, sarà incamerato, quale deposito cauzionale, qualora l'aggiudicatario medesimo non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dal Comune, alla stipulazione dell'atto di locazione, fatti comunque salvi i maggiori danni.

Nel caso di mancata aggiudicazione o di mancata ammissione alla gara si procederà alla restituzione del deposito cauzionale senza interessi nei termini di cui al successivo art. 14.

**B2)** attestato di avvenuto sopralluogo dell'immobile

## **C) Offerta economica**

L'offerta economica, irrevocabile e ferma per 120 giorni a computarsi dalla scadenza del presente bando, dovrà essere redatta su carta legale (bollo di € 16,00) come da fac simile **allegato n. 3** al presente bando. In essa dovrà essere indicato, in cifre e in lettere, l'offerta per la locazione ed essere datata e sottoscritta con firma autografa leggibile dallo stesso soggetto che ha sottoscritto l'istanza di partecipazione.

L'offerta per la locazione dovrà essere in rialzo rispetto al valore posto a base d'asta, pari ad € **29.820,00**, e la **misura minima di rialzo** è fissata in € **298,20 pari all'1% del prezzo a base d'asta**.

La suddetta cifra indicata come base d'asta, si intende al netto di ogni e qualsivoglia spesa ed onere aggiuntivo inerente, successivo e conseguente alla locazione, con oneri fiscali a carico del locatario nelle forme di legge.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione/i. L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta locazione immobile via Leopardi".

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione ed anche in caso di presentazione di una sola offerta.

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

L'offerta **inferiore all'importo di €30.118,20** pari al "*canone di locazione a base d'asta*" più il "*rialzo minimo*" indicati all'art. 6, **sarà automaticamente esclusa**.

In caso di discordanza tra l'importo del corrispettivo di locazione offerto in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

### **13) CAUSE DI ESCLUSIONE**

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso;
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
  - istanza di partecipazione;
  - documentazione a corredo (ricevuta cauzione, attestato di avvenuto sopralluogo);
  - busta contenente l'offerta economica;
- d) presentino l'offerta economica di locazione in una busta non chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, oppure in una busta che, se pur chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, consente comunque la lettura dell'importo offerto;
- e) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione o presentano un'istanza di partecipazione per la quali manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste;
- f) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- g) presentino un deposito cauzionale non conforme, per importo e caratteristiche, a quanto richiesto dal presente Avviso;
- h) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- l) presentino una offerta economica inferiore all'importo di E. 30.118,20 pari al "*canone di locazione a base d'asta*" più il "*rialzo minimo*" indicati all'art. 6;
- m) omettano di conferire i propri dati personali ai fini della gara ai sensi dell'art. 20 del presente avviso;
- n) presentino l'istanza e/o l'offerta economica per le quali non sia stata rispettata qualunque altra prescrizione o indicazione contenuta nel presente bando.

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC, seguito da comunicazione scritta, le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

### **14) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'inizio delle operazioni di gara è fissato per il giorno **13 giugno 2017 alle ore 11,30**, presso la **Sala "Pilade Biondi"**, posta al primo piano della Casa Municipale, Piazza Vittorio Veneto 1 - Sesto Fiorentino.

L'apertura delle offerte sarà effettuata da una Commissione di gara presieduta dal Dirigente del Settore "Affari Generali", o da un suo delegato; in primo luogo si procederà alla verifica di ammissibilità delle istanze di partecipazione pervenute, e successivamente e separatamente

all'apertura delle buste contenenti la somma offerta per la locazione, dei concorrenti previamente ammessi alla gara. Le operazioni di gara in seduta pubblica avranno inizio nella data e nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente. I plichi verranno aperti in base al loro ordine di arrivo al protocollo comunale.

Valutata la regolarità della documentazione presentata e aperte le buste delle offerte ammesse, si predisporrà una graduatoria in ordine decrescente delle offerte valide presentate.

**14.1) Nel caso di offerte di pari importo** si procederà con ulteriore/i invito/i a offrire in rialzo, limitato/i ai concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, fino a che verrà determinata l'offerta più alta.

A tal fine, il Presidente di Commissione inviterà gli offerenti a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente in seduta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti e sono d'accordo. In caso contrario, l'invito sarà scritto e verrà effettuato, tramite PEC, entro due giorni dalla data della seduta pubblica.

In ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non potrà essere superiore a quattro giorni decorrenti o dalla data della seduta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

**14.2) Qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta** sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta, si procederà ad una seconda seduta di gara alla quale, con preavviso di 15 giorni, saranno invitati, tramite PEC, tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10% dell'importo a base d'asta, i quali potranno presentare offerte in rialzo rispetto a quella già presentata.

Le eventuali nuove offerte di cui ai punti 14.1 e 14.2 che precedono, dovranno essere acquisite al protocollo entro le ore 13.00 del giorno stabilito dalla Commissione e dovranno essere presentate in carta semplice con obbligo di indicazione dei seguenti elementi: **a)** generalità offerente, **b)** prezzo originario offerto, **c)** nuovo prezzo offerto, **d)** sottoscrizione dell'offerente.

La gara verrà ripresa alle ore 15.00 del medesimo giorno.

Nel caso non siano pervenute offerte, ovvero offerte valide, si procederà:

- a)** immediatamente mediante sorteggio, indipendentemente dalla presenza degli interessati, nel caso sub 14.1 di offerte di pari importo;
- b)** all'aggiudicazione provvisoria nei confronti di colui che nel corso della prima seduta ha presentato la migliore offerta, nel caso sub 14.2.

Nel caso in cui, invece, tra le nuove offerte ve ne siano due o più di pari importo, si procederà ancora come previsto al punto 14.1 che precede, e così sino a che non vi sia un'offerta che supera le altre.

Sia nel caso previsto al punto 14.1 che nel caso previsto al punto 14.2, dopo l'invio delle nuove offerte, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più alta, indipendentemente da ogni percentuale di differenza con la seconda migliore offerta.

L'aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta diventerà definitiva previa verifica della sua capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Il Comune comunicherà tramite PEC l'esito della gara al concorrente risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro trenta giorni dalla aggiudicazione definitiva, provvedendo contestualmente alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari.

Tutto quanto previsto dal presente bando vincola l'aggiudicatario sin dal momento della presentazione dell'offerta irrevocabile, mentre l'Amministrazione Comunale resta vincolata con l'aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque tempestiva comunicazione ai concorrenti, senza che quest'ultimi possano accampare pretesa alcuna.

## **15) STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La stipulazione del contratto di locazione dovrà avvenire nel termine di **30 giorni** dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Il corrispettivo annuale della locazione sarà pari all'importo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario .

Tale corrispettivo, nella quota rapportata al primo trimestre, dovrà essere corrisposto tenuto conto della somma già versata come deposito cauzionale e, per la parte residua, in un'unica soluzione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Comune di Sesto Fiorentino o mediante bonifico a favore del conto corrente bancario intestato alla Tesoreria comunale, con accredito di valuta entro i quattro giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto di locazione.

## **16) DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE**

Sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione nel caso in cui si verifichi la presenza di una causa di esclusione dalla partecipazione ossia ;

-per mancata stipulazione del contratto di locazione nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;

- per mancato assolvimento di alcuno degli obblighi e/o condizioni previste dal bando di gara.

Nel caso di intervenuta decadenza dall'aggiudicazione il Comune incamererà la cauzione, salvo il risarcimento per il maggior danno.

Nel caso di intervenuta decadenza dell'aggiudicazione, il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.

## **17) ALTRE INFORMAZIONI**

La locazione oggetto del presente Bando è soggetta alla disciplina IVA di cui al DPR 633/1972 . Per quanto non previsto nel presente bando valgono le disposizioni di legge previste dal "Regolamento di Contabilità dello Stato" di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827, dal vigente "Regolamento comunale per la concessione in uso e la locazione di beni immobili" e dalle vigenti normative in materia.

La pubblicazione del presente bando costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90. Il procedimento si concluderà entro 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando d'asta.

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Affari Generali e Legali, Avv. Franco Zucchermaglio (tel. 055/4496441 – email:: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it) .

Tutta la documentazione inerente il presente avviso è disponibile e consultabile presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Sesto Fiorentino negli orari di apertura al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì ore 8,30 – 13,30, martedì e giovedì ore 15,00 - 18,00.

Per ulteriori informazioni, chiarimenti ed eventuali sopralluoghi, gli interessati possono contattare telefonicamente o via mail l'Ufficio Patrimonio, tel. 055/4496275-220-480; e-mail: *l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it*; *m.caresia@comune.sesto-fiorentino.fi.it* ; *r.soletti@comune.sesto-fiorentino.fi.it* ; *patrimonio-gare@pec.sesto-fiorentino.net*

## **18) CONSEGNA E RICONSEGNA IMMOBILE**

La consegna e la successiva riconsegna dell'immobile avverrà tramite la sottoscrizione congiunta di apposito verbale .

## **19) VERIFICHE E FORO COMPETENTE**

L'Amministrazione si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate ai sensi e secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le clausole del presente bando e le norme in esso citate.

Tutte le controversie relative alla presente procedura sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo e pertanto eventuali ricorsi devono essere inoltrati al TAR Toscana entro i termini previsti dal D.Lgs. 104/2010.

Sul sito Web del Comune sarà pubblicato l'esito dell'aggiudicazione provvisoria e di quella definitiva, a partire dal giorno successivo al relativo provvedimento di dichiarazione e per la durata di giorni quindici.

## **20) INFORMATIVA DI CUI ALL'ART. 13 DEL D.LGS. N. 196/2003**

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i., si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali forniti all'Amministrazione Comunale.

Per poter partecipare all'asta il conferimento dei dati è obbligatorio; il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'esclusione dei partecipanti.

I dati forniti vengono acquisiti dall'Amministrazione per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla procedura di vendita, nonché per l'aggiudicazione.

I dati forniti dal concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della stipula del contratto.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

I dati potranno essere comunicati:

- al personale dell'Amministrazione che cura il procedimento di locazione o a quello in forza ad altri uffici che svolgono attività ad esso attinente;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti che prestino attività di consulenza o assistenza all'Amministrazione in ordine al procedimento di locazione o per studi di settore o fini statistici;
- ai soggetti esterni eventualmente facenti parte delle Commissioni di Valutazione;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti nei limiti consentiti dalla L. 241/1990 e s.m.i.. In particolare l'accesso sarà sempre consentito al concorrente che lo richiede in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura di affidamento in locazione nell'ambito della quale viene formulata la richiesta di accesso.

Titolare del trattamento è il Comune di Sesto Fiorentino, con sede in Sesto Fiorentino, Piazza Vittorio Veneto n. 1.

Al concorrente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i..

Responsabile per il riscontro all'interessato in caso di esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. è il Responsabile del Procedimento, Avv. Franco Zucchermaglio - tel.

055/4496441 – email: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it .

Sesto Fiorentino, 10.05.2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE AFFARI GENERALI  
(Avv. Franco Zucchermaglio)

