



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

P.zza Boccaccio - Tel. 0571/6611 -Fax 661201

Codice Fiscale e Partita IVA 01310860489

Indirizzo PEC: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

## AVVISO PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE AD USO COMMERCIALE SITO IN PIAZZA DELLA LIBERTA' PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

PREMESSO che con determinazione 129/2025 è stato dato avvio alla procedura finalizzata alla locazione in oggetto conformemente alle specifiche e clausole riportati nel presente avviso.

PREMESSO che la presente procedura ad evidenza pubblica non rientra nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., trattandosi di contratto attivo avente oggetto l'utilizzazione dei beni appartenenti al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la procedura;

### RENDE NOTO

che è indetta procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile comunale, sito Certaldo, piazza della Libertà snc, da destinare a somministrazione di alimenti e bevande.

Copia del presente bando e degli allegati sono pubblicati sul sito informatico del Comune all'indirizzo [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it)

Ulteriori informazioni e documentazioni possono essere richiesti al Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni, tel. 0571661305- 0571661268 indirizzo email:

[s.fornai@comune.certaldo.fi.it](mailto:s.fornai@comune.certaldo.fi.it); [ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it](mailto:ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it)

### 1 – ENTE LOCATORE

Comune di Certaldo- Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni – Piazza Boccaccio 13- 50052

Certaldo -codice fiscale e partita iva 01310860489 - pec

[comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)- tel 05716611

## 2- OGGETTO

**Oggetto del presente avviso è la locazione**, ai sensi della legge 392/1978, di un immobile di proprietà comunale, sito in Certaldo (FI) Piazza della Libertà snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 54 Particella 672, categoria C/1, classe 8, Consistenza 64 mq, Superficie catastale totale 70 mq, rendita € 1.758,43 come meglio individuato nella planimetria allegata, per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande ed attività ricreative-culturali

L'immobile è dotato degli impianti: elettrico, fotovoltaico, di condizionamento, e idrico-sanitario certificati secondo le normative di legge.

In quanto alla classe energetica dell'edificio si rimanda alla certificazione energetica che si allega.

**L'eventuale utilizzo dello spazio antistante all'immobile**, delimitato dalla pensilina e dal "confine" dell'Area Ristoro, (evidenziato nella planimetria allegata) potrà essere utilizzato **dietro ottenimento di regolare concessione di suolo pubblico** e del pagamento del relativo canone di occupazione. In tale spazio **non potranno essere installati gazebo o altri elementi ombreggianti** ad eccezione di ombrelloni, di tipologia da concordare con l'Amministrazione Comunale, che dovranno essere rimossi al termine del suddetto periodo. Per quanto riguarda le attività ricreative-culturali, può essere utilizzato anche il restante spazio della piazza dietro ottenimento di regolare concessione di suolo pubblico con le modalità previste dal vigente regolamento comunale.

L'immobile è dotato di servizio igienico il cui utilizzo deve essere consentito a tutti i frequentatori della piazza, siano essi o meno avventori del bar. Il conduttore garantisce la perfetta efficienza e il decoro igienico di tali servizi attraverso manutenzione ordinaria, pulizia giornaliera e fornitura materiali di consumo.

L'immobile viene locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile non risulta gravato da servitù attive o passive, apparenti e non apparenti, o da diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia.

Si precisa che gli eventuali interventi e/o modifiche apportate dall'aggiudicatario alle strutture ed agli impianti strettamente funzionali all'immobile, previa autorizzazione da parte della proprietà, resteranno al termine del contratto di locazione di proprietà del Comune di Certaldo senza che l'operatore uscente abbia nulla a pretendere.

## 3- DESTINAZIONE D'USO - VINCOLI

I locali in oggetto dovranno essere destinati allo svolgimento della sola attività di somministrazione di alimenti e bevande.

**Non è ammesso** l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza della locazione.

**E' tassativamente vietata** l'installazione, all'interno dei locali ed eventuali pertinenze, di apparecchi per il gioco d'azzardo quali slot-machine, videolottery e qualsiasi gioco d'azzardo.

Si potrà procedere con la vendita e il consumo di qualsiasi tipo di alimento e bevanda, compresi i generi di pasticceria e gelateria, dolci e prodotti di gastronomia **con il divieto di qualsiasi attività di cucina** (intesa come attività di preparazione il loco e cottura di

alimenti) **o produzione di alimenti.**

**E' consentita** la vendita e somministrazione di prodotti preparati altrove (in monoporzione) anche congelati o surgelati, provenienti da laboratori autorizzati, trasportati e conservati con le modalità previste per la tipologia dalla normativa vigente, che possono essere riscaldati in forni elettrici, microonde o con piastra

E' consentita anche:

- la farcitura di panini con alimenti già pronti e correttamente conservati,
- la messa a disposizione dei clienti a libero servizio di antipasti o preparati alimentari non deperibili per accompagnamento ad aperitivi nonché la degustazione promozionale di prodotti alimentari

#### **4- CONDIZIONI DEI LOCALI**

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Sarà fornita al conduttore copia della certificazione energetica e del certificato di rispondenza alla normativa degli impianti.

**Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento delle autorizzazioni** occorrenti per l'esercizio delle attività (l'aggiudicazione non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Certaldo).

**Sono di competenza del conduttore**, con oneri a carico esclusivo dello stesso, senza che possa vantare alcuna pretesa economica nei confronti del locatore:

- tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature;
- l'allestimento del bancone bar, delle pedane e di tutti gli arredi, le attrezzature, le apparecchiature e gli impianti necessari alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito dello svolgimento dell'attività;
- le modifiche ed adeguamenti agli impianti, su cui sia necessario o opportuno intervenire ai fini dello svolgimento dell'attività, incluse verifiche e successive certificazioni, con trasmissione di copia al Settore Lavori Pubblici del Comune unitamente ad eventuale documentazione tecnica dell'impianto (progetto, schemi ecc)
- tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari o opportuni per l'espletamento dell'attività, con oneri a proprio carico

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti se non previa formale autorizzazione scritta da parte del Comune

Anche l'effettuazione degli interventi straordinari necessari e/o opportuni sull'immobile e sugli impianti, autorizzati per iscritto come sopra previsto, avverrà a spese del conduttore, che non potrà avanzare alcuna pretesa verso l'Amministrazione Comunale.

**Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione**, tutte le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc. effettuate dal conduttore sull'immobile e sugli impianti resteranno acquisite al patrimonio del locatore senza che debba pagare al conduttore rimborsi o indennità alcuni. Il locatario si riserva di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.

Il conduttore non potrà compensare in alcun modo con il valore di dette migliorie/addizioni gli eventuali danni causati all'immobile o altri eventuali danni cagionati al locatore, ivi

compreso l'eventuale mancato pagamento di canoni.

Il conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone, o ad alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività, nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari allo svolgimento delle attività o lavori di migliorie, riparazioni ecc. che intenderà effettuare o tantomeno in relazione ai periodi di tempo necessari ad ottenere le autorizzazioni.

Alla fine della locazione il conduttore dovrà restituire i locali, liberi da cose o persone, nello stato originario, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatto salvo quanto sopra indicato in relazione all'acquisizione da parte del locatore delle eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc, autorizzate come descritto.

A carico del locatore saranno solo gli oneri di manutenzione straordinaria necessaria a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile.

## 5- IMPORTO A BASE D'ASTA

L'immobile sarà concesso in locazione al **canone annuo a base d'asta, pari a € 10.200,00 oltre iva** a norma di legge da aggiornarsi annualmente a partire dal secondo anno nella misura di 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT .

Il pagamento del canone avverrà in rate trimestrali anticipate , da effettuarsi tramite il sistema PagoPa, entro 30 giorni dall'emissione di regolare fattura da parte del locatore.

Il conduttore si obbliga alla corresponsione degli interessi ex d.lgs. 231/2002 per ritardati pagamenti alle scadenze.

E' inopponibile da parte del conduttore ogni tipo di eccezione avente il fine di evitare o ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori – clausola solve et repete- ed in particolare l'eccezione di compensazione.

## 6- DURATA DELLA LOCAZIONE

**La durata del contratto di locazione** commerciale, che sarà stipulata ai sensi della legge 392/1978, è fissata in **anni 6 (sei)** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, con il **rinnovo per ulteriori 6 anni**, alla prima scadenza, previa verifica della permanenza dei requisiti di aggiudicazione e salvo non sopraggiunga disdetta da parte del locatore o del conduttore, nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 27, 28 e 29 della legge 392/1978

In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile, allo scadere del periodo di anni 6+6, in ottemperanza dei principi di trasparenza, concorrenza ed economicità, l'immobile sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante procedura ad evidenza pubblica ed in occasione di detta scadenza non si applica il dispositivo dell'art. 34 della legge 392/1978: nulla sarà dovuto al conduttore uscente a titolo di avviamento o simili

## 7- MODALITÀ' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Il conduttore dovrà rispettare le seguenti condizioni e modalità contrattuali:

- a) **Obbligo** del conduttore di utilizzo dell'immobile secondo l'uso convenuto esclusivamente per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, con ogni rischio, profitto e responsabilità relativi all'attività svolta a proprio carico. **E' fatto espresso divieto** di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, di esercizio di attività commerciali diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande,
- b) **E' vietata la sublocazione e comodato anche parziale del bene.**
- c) le attività socio- ricreative-culturali svolte dovranno essere coerenti con quelle proposte nel progetto di gestione presentato in sede di gara ed allegato al contratto;
- d) **restano a carico del conduttore** le verifiche, gli eventuali lavori nonché l'acquisizione dei titoli autorizzativi necessari al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, impiantistica ed antincendio comunque connesse all'attività da svolgere nell'immobile;
- e) **il conduttore non può apportare** alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, aree di pertinenza o impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, **senza il consenso scritto del locatore. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto.** I miglioramenti e le addizioni resteranno al termine del contratto di proprietà dell'Amministrazione, senza alcun compenso o risarcimento al conduttore, in deroga agli artt. 1576,1577,1592 e 1593 del codice civile.;
- f) al cessare del rapporto per qualsiasi causa, è obbligo del conduttore la riconsegna dell'immobile nello stato originario, libero da cose e da persone, fatto salvo il normale deperimento d'uso e le migliorie ed addizioni che saranno acquisite gratuitamente al patrimonio dell'Ente con riserva del locatario di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.
- g) restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché tutte le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione che intendesse eseguire per adeguare l'immobile e gli impianti alle sue specifiche esigenze, purché formalmente autorizzate dal locatore, senza che il conduttore medesimo possa avanzare pretese verso il locatore
- h) sono a carico del conduttore tutte le utenze, compresi gli oneri di volturazione e tutte le spese, imposte e tasse legate all'utilizzo.
- i) **il conduttore esonera espressamente il locatore** da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi. Il Conduttore è responsabile in caso di danni, manomissioni, incidenti (es. perdita acqua, fuga di gas ecc.) e di ogni altro abuso o negligenza nell'uso dell'unità immobiliare, anche nei confronti di terzi, ed esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per fatto, danno ed omissione, rinunciando alla garanzia ex art. 1585 del codice civile;
- j) il conduttore è tenuto ad eseguire le attività con la massima diligenza e ad assicurare gli standard di sicurezza previsti dalle vigenti norme in tema di prevenzione di rischi ed infortuni;
- k) il conduttore è tenuto a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali infortuni e da ogni e qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, eventualmente occorso agli utenti del servizio, ad operatori, a terzi, a beni mobili ed immobili di proprietà del Comune e di terzi in conseguenza di eventi verificatisi in relazione all'attività svolta. Il Comune sarà pertanto esentato da ogni azione, giudiziale e stragiudiziale, da chiunque instaurata.;
- l) il conduttore risponde interamente per ogni difetto sopravvenuto delle attrezzature

- e dei beni, anche di proprietà del Comune, impiegati per lo svolgimento delle attività nonché degli eventuali danni a persone e a cose che dagli stessi possono derivare. E' a carico del conduttore l'adozione, nell'esecuzione delle attività, delle procedure e delle cautele necessarie per garantire l'incolumità di tutto il personale, egli utenti e dei terzi (nel novero dei terzi è incluso il Comune di Certaldo ed i suoi dipendenti);
- m) Il conduttore è tenuto a garantire il rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e regolamenti ed ordinanze locali, per ogni attività svolta;
  - n) le spese di bollo contrattuali saranno a carico del Conduttore. L'imposta annuale di registro per il presente contratto sarà a carico del Locatore e del Conduttore in uguale misura. Il Locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale dovrà effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per volture a servizio dell'immobile;
  - o) per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del codice civile ed alla legislazione speciale in materia.

## **8 – DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero (c.d. garanzia provvisoria) di € 1224,00 pari al 2% dell'importo a base d'asta per i primi 6 anni di locazione tramite:

- Versamento tramite il sistema PagoPA
- Assegno bancario circolare intestato al Comune di Certaldo
- Polizza fideiussoria

La ricevuta di versamento tramite PagoPa o l'assegno bancario circolare o la polizza fideiussoria dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla procedura e pertanto inseriti nella Busta 1 Documentazione.

Per l'aggiudicatario tale deposito cauzionale sarà trattenuto, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo.

Per tutti gli altri concorrenti tale deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla proposta di aggiudicazione.

Nel caso in cui il concorrente rinunci alla proposta di aggiudicazione oppure, all'esito dei controlli, risulti privo dei requisiti richiesti o, ancora, per qualsiasi motivo non sottoscriva il contratto nel termine, il deposito cauzionale provvisorio verrà incamerato, salvo comunque il diritto al maggior danno, e l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento della graduatoria.

## **9– DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

Prima della sottoscrizione del contratto, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a 3(tre) mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara, con le stesse modalità richiesta per il deposito provvisorio, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

La ricevuta del versamento del deposito cauzionale definitivo dovrà essere presentata in sede di sottoscrizione del contratto di locazione.

Il deposito verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione previa regolare riconsegna dell'immobile ed in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il locatore.

In caso di utilizzazione del deposito in corso di contratto, lo stesso dovrà essere reintegrato entro e non oltre 15 giorni dall'espressa richiesta del locatore.

La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del locatore alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

## **10- FIDEIUSSIONE BANCARIA**

Prima della stipula del contratto, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario istituto bancario, per un importo pari a sei mensilità del canone offerto.

La fideiussione dovrà avere la durata di anni 6, da rinnovarsi in concomitanza al rinnovo della locazione, e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 30 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Certaldo.

La fideiussione dovrà essere consegnata al locatore in sede di sottoscrizione contrattuale, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

## **11- SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE L'OFFERTA**

Alla gara potranno partecipare gli operatori economici ovvero le persone fisiche in qualità di imprese individuali e persone giuridiche costituite esercenti attività commerciale, in possesso dei seguenti requisiti generali:

- non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare, artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii, comprese quelle previste dalla normativa antimafia;
- essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 e ss.mm.ii. (assunzioni obbligatorie persone disabili);
- inesistenza di divieto di contrattare di cui all'art. 53 comma 16 ter del D. Lgs. 165/2001, così come previsto dalla Legge 190/2012;
- insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 dello stesso D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- **non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Certaldo;**
- non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al d.lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) e

- ss.mm.ii. o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
- non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
  - non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili, tenuto conto del tempo trascorso dalla violazione e della gravità della stessa;
  - non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente del Settore dell'Amministrazione titolare della procedura di gara;
  - non aver presentato nella procedura di gara in corso dichiarazioni non veritiere;
  - che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del dlgs. n.36/2023;
  - che non versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come ditta individuale. Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Per partecipare alla procedura è necessario essere in possesso anche dei seguenti **requisiti di capacità economico finanziaria**:

- **referenze bancarie** circa la qualità dei rapporti in essere con l'operatore economico, ossia correttezza e puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con istituti di credito, assenza di situazioni passive con gli stessi istituti o con altri soggetti;
- **assenza di protesti** o procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi 5 anni;
- **chiusura in utile** di almeno tre Bilanci nell'ultimo quinquennio

Per partecipare alla procedura è altresì necessario il possesso del seguente **requisito professionale** sotto elencato, cui è subordinato l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande:

- a) **avere per almeno cinque anni continuativi**, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore di somministrazione alimenti e bevande (codice ateco sez. 56 e sottocategorie)
- b) **essere iscritto da almeno cinque anni nel registro della C.C.I.A.A.** con codice ATECO sez. 56 "Attività dei servizi di ristorazione" (comprese tutte le sottocategorie) alla data di presentazione dell'offerta

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

## **12- MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E TERMINE DI SCADENZA**

I soggetti interessati dovranno far pervenire le offerte all'Ufficio Protocollo del Comune di Certaldo, **entro il termine ultimo delle ore 12,00 31/03/2025 (non farà fede il timbro postale)**, a **pena di esclusione**, in apposito plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante sul quale dovrà apporsi il nominativo e l'indirizzo completo del concorrente, comprensivo di numero di telefono e indirizzo di posta elettronica certificata, e del destinatario nonché la seguente dicitura: "**NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN PIAZZA DELLA LIBERTA' PER ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**"

Il termine indicato è perentorio e tassativo. Faranno fede, quale data di arrivo, esclusivamente il timbro, la data e l'ora apposti dall'ufficio Protocollo comunale. Non si procederà all'apertura dei plichi che risultino pervenuti oltre il termine fissato (anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerte già pervenute) e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto della presente asta.

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Il plico sopra citato dovrà contenere tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, con indicati, su ciascuna di esse l'intestazione e l'indirizzo del mittente e la dicitura rispettivamente:

"Busta 1 – Documentazione",

"Busta 2 – Offerta Tecnica",

"Busta 3 - Offerta economica"

**BUSTA 1 -DOCUMENTAZIONE** ( questa dicitura deve essere esplicitamente riportata sulla busta oltre alla ragione sociale ed indirizzo del mittente)

**La busta, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve contenere la seguente documentazione:**

**1.Domanda di partecipazione al bando e dichiarazione sostitutiva, redatta sull'apposito modello (allegato a)**, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 utilizzando o riproducendo l'Allegato A, cui si rimanda. E' consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, la dichiarazione sostitutiva contenga, a pena di esclusione dalla gara, tutti i dati e le dichiarazioni di cui all'Allegato A.

A pena di esclusione tale documento deve (in caso di offerente singolo) essere sottoscritto dalla persona fisica o, per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i. Alla dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

**2. Requisiti di capacità economico finanziaria richiesti dal bando:**

- attestazioni bancarie;

- copia C.C.I.A.A. in corso di validità ed attiva, da cui risulti l'iscrizione da almeno cinque anni per i codici Ateco richiesti

- autocertificazione circa l'assenza di protesti e il non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;

- dichiarazione chiusura in utile di almeno tre Bilanci nell'ultimo quinquennio comprovata da adeguata documentazione
- costituzione deposito cauzionale provvisorio nelle forme previste dal bando: allegare ricevuta di versamento PagoPa o assegno circolare o polizza fideiussoria
- attestazione avvenuto sopralluogo (*sopralluogo obbligatorio*) rilasciata dall'Ufficio Patrimonio del Comune.

**BUSTA 2-OFFERTA TECNICA** (*questa dicitura deve essere esplicitamente riportata sulla busta insieme alla ragione sociale ed indirizzo del mittente*)

**La busta, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve contenere :**

**Relazione, con documentazione che ne comprovi i contenuti, relativa al progetto gestionale divisa in due sezioni**

- 1) Esperienza nell'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande con l'indicazione delle specifiche e della durata delle attività esercitate - Proposta gestionale dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Disponibilità aperture straordinarie e promozione in occasione di eventi/manifestazioni organizzate e patrocinate dal Comune
- 2) Organizzazione di iniziative socio ricreative culturali ed altre attività che promuovano occasioni aggregative e socializzanti. Elenco e descrizione e programmazione delle attività che si intendono organizzare.

**BUSTA 3- OFFERTA ECONOMICA** (*questa dicitura deve essere esplicitamente riportata sulla busta insieme alla ragione sociale ed indirizzo del mittente*)

**La busta, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve contenere la seguente documentazione:**

- Offerta economica, redatta in carta semplice, resa legale con apposizione del bollo a € 16,00 , utilizzando il modulo allegato (B) , sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso a pena di esclusione dalla persona fisica o, per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i. L'offerta economica consiste nell'indicazione del **rialzo percentuale sull'importo del canone annuale di locazione fissato a base d'asta e pari a €10.200,00** oltre iva a norma di legge esposto sia in cifre, sia in lettere. Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al canone di locazione a base di gara con esclusione di offerte pari al canone posto a base della gara o in ribasso

L'offerta economica dovrà contenere l'indicazione del rialzo percentuale offerto in cifre ed in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e l'offerta indicata in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 .

### **13- SEDUTE DI GARA ED AGGIUDICAZIONE**

L'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo, fatta salva tempestiva e diversa comunicazione in merito che verrà pubblicata nella sezione Bandi e gare del sito internet. [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it) presso gli uffici del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni. Borgo

Garibaldi 37 Certaldo, il giorno **1 aprile 2025 alle ore 09.00.**

Ove necessario le operazioni di valutazione, complessivamente intese, potranno richiedere un'unica seduta o più sedute, delle quali sarà data informazione agli interessati sul sito internet del Comune nella sezione "Bandi e gare"

Una Commissione, appositamente nominata dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni, verificherà, in seduta pubblica, la regolarità e completezza della documentazione amministrativa presentata valuterà e dichiarerà l'ammissibilità delle offerte.

In caso di carenze documentali che non comportino l'esclusione, si provvederà a richiedere le necessarie integrazioni.

Terminata la fase della valutazione della documentazione amministrativa, per i soli concorrenti ammessi, la commissione procederà, in seduta riservata, a valutare i progetti di gestione, assegnando i punteggi che sono riportati di seguito nel presente avviso.

Successivamente, in seduta pubblica, si provvederà a dare lettura dei punteggi delle valutazioni della busta 2 saranno aperte le offerte economiche, determinando la graduatoria finale che non costituisce titolo legittimante all'assegnazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso.

Nel caso in cui, ad esito della formazione della graduatoria da parte della Commissione, dovessero risultare soggetti qualificati a pari merito, quest'ultima procederà in seduta pubblica a richiedere a detti concorrenti di presentare un'offerta economica migliorativa.

Terminate le operazioni di gara l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle risultanze dei verbali della Commissione e procederà, con determinazione dirigenziale, all'approvazione della graduatoria finale, e ciò costituirà aggiudicazione provvisoria, ovvero proposta di aggiudicazione.

Il soggetto primo classificato sarà chiamato all'accettazione della proposta di aggiudicazione entro 10 giorni dalla pubblicazione della stessa.

In caso di rinuncia si potrà procedere interpellando i soggetti che seguono in graduatoria. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare i controlli sul possesso dei requisiti dichiarati dai partecipanti

Conclusa detta fase positivamente si procederà all'aggiudicazione definitiva mediante determinazione del funzionario responsabile del settore ed alla stipula del contratto, che dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, previo versamento del deposito cauzionale definitivo e costituzione della fidejussione bancaria

La rinuncia e mancata sottoscrizione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario consentirà all'Amministrazione Comunale di proclamare la decadenza dell'aggiudicazione ed di incamerare il deposito cauzionale provvisorio nonché di utilizzare la graduatoria stilata, che sarà valida per un anno dalla sua pubblicazione

#### **14- CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La gara sarà aggiudicata in base ad un criterio riconducibile all'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior punteggio complessivo risultante dalla somma dei punteggi ottenuti per l'offerta economica e l'offerta tecnica.

L'attribuzione dei punteggi alle singole offerte avverrà sulla base dei seguenti criteri:

##### **OFFERTA TECNICA ( MASSIMO 70 PUNTI)**

All'offerta tecnica verranno attribuiti punteggi secondo i seguenti criteri di premialità:

| Parametro   | Descrizione   | Punteggio    |
|---|---|--------------|
| Professionalità/ esperienze nella gestione di attività analoghe | Saranno valutate, con il supporto di idonea documentazione inserita nella Busta 2, la professionalità e l'esperienza del concorrente nella gestione di analoghe attività desumibili dai titoli di studio, attestati di formazione, periodi di svolgimento dell'attività, referenze professionali, utili/fatturato riferiti all'ultimo quinquennio. L'assenza di documentazione comporterà l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione | Max 30 punti |
| Proposta gestionale   | Sarà valutato il progetto di gestione relativo alle iniziative /eventi proposti secondo i seguenti criteri <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversificazione e qualità della tipologia delle attività proposte max punti 20</li> <li>- Portata del coinvolgimento della collettività nelle attività proposte max punti 20</li> </ul>  | Max 40 punti |

### **OFFERTA ECONOMICA (massimo 30 punti )**

Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerente che avrà presentato il maggior rialzo sull'importo posto a base d'asta.

Al concorrente che avrà offerto il maggior canone saranno assegnanti 30 punti.

Agli altri concorrenti sarà attribuito il punteggio in base alla seguente formula

Punteggio economico del concorrente =  $30 \times (\text{Prezzo offerto dal concorrente} / \text{prezzo massimo offerto in sede di gara})$

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.

### **15- CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI GARA**

Rappresentano cause di esclusione dalla presente procedura:

1. il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione dell'istanza di partecipazione;
2. i casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta;
3. il mancato inserimento o mancata sottoscrizione della documentazione amministrativa (necessaria per l'ammissione alla gara all'interno della busta contenente l'offerta economica). In caso di incompletezza al concorrente sarà assegnato un termine non superiore a 5 giorni per fornire/integrare le dichiarazioni e/o i documenti mancanti o incompleti;
4. il mancato inserimento dell'offerta economica in apposita busta separata o la mancanza dell'offerta economica;
5. il mancato inserimento del progetto di gestione in apposita busta separata o la mancanza dello stesso.

## **16- RESPONSABILITÀ' E COPERTURE ASSICURATIVE**

Il conduttore assume la qualità di custode dell'Immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente locazione un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

**1. Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O):** per danni arrecati a terzi per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte in base al contratto di locazione sottoscritto con il Comune di Certaldo, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 2.000.000,00 per sinistro;
- RCO Euro 2.000.000,00 per sinistro;

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi, per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
- preparazione e smercio di cibi e bevande
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari, corsisti nonché tutti i collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione;
- danno biologico;

**2. RISCHIO LOCATIVO** Incendio e rischi accessori: per danni arrecati ai locali ed alle strutture locate, mediante garanzia rischio locativo per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di €. 1.000.000,00 (euro un milione /00) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata al momento della stipula del contratto.

Le polizze dovranno coprire l'intera durata del contratto compreso il periodo conseguente rinnovo del medesimo dopo primi 6 anni.

Alla sottoscrizione del contratto e poi annualmente dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale le copie delle quietanze attestanti il pagamento periodico dei premi assicurativi.

Il venire meno, anche parziale, delle garanzie assicurative previste determinerà la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c..

## **17- TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale. Ad ogni modo, ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;

b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;

c. il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale mancato conferimento dei dati ai fini dell'assegnazione in locazione comporterà l'esclusione dalla procedura di affidamento<,>

d. i dati potranno essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'ente e comunicati ad altri enti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge;

e. agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 GDPR e , ove applicabili, i diritti di cui agli artt. 16-21 GDPR;

L'esercizio dei suoi diritti potrà avvenire attraverso contatto diretto e/o l'invio di una richiesta anche mediante e-mail a:

Titolare del trattamento dei dati Sindaco del Comune di Certaldo tel. 05716611 e-mail [sindaco@comune.certaldo.fi.it](mailto:sindaco@comune.certaldo.fi.it) pec [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

Responsabile Ing. Roberta Faraoni tel 0571661268 email [ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it](mailto:ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it)

DPO (Responsabile Protezione Dati) mail Avv. Gabriele Borghi [dpo@comune.certaldo.fi.it](mailto:dpo@comune.certaldo.fi.it)

## **18- SOPRALLUOGO, INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE**

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è **obbligatoria l'effettuazione del sopralluogo** che potrà effettuarsi presso i locali oggetto del presente bando previo

appuntamento. **Per prenotare sopralluogo** inviare una mail a [s.fornai@comune.certaldo.fi.it](mailto:s.fornai@comune.certaldo.fi.it) oppure [ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it](mailto:ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it) **entro e non oltre il 21/03/2025**

Verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserita nella busta 1-documentazione. Stante l'effettuazione del sopralluogo l'immobile, con la semplice presentazione dell'offerta, il medesimo si considera visto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La mancata effettuazione di sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Certaldo – sezione bandi e gare

Per garantire la trasparenza della procedura di gara le informazioni relative alla procedura ed all'immobile potranno essere richieste solo in forma scritta all'indirizzo mail [s.fornai@comune.certaldo.fi.it](mailto:s.fornai@comune.certaldo.fi.it) entro e non oltre il 21/03/2025

I chiarimenti richiesti saranno forniti dall'Amministrazione in forma anonima e scritta, attraverso la pubblicazione sul sito Internet dell'ente, sezione bandi e gare entro 5 giorni dall'inoltro della richiesta

## **19– DISPOSIZIONI FINALI**

La pubblicazione del presente bando non costituisce per il Comune di Certaldo alcun obbligo o impegno nei confronti dei partecipanti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia controprestazione, risarcimento e rimborso, compresi i rimborsi di eventuali spese di partecipazione.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso e di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità e di interesse pubblico senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salva la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

## **20– PUBBLICITÀ' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it), nella sezione Bandi e Gare.

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Roberta Faraoni Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni

Informazioni, richieste di chiarimenti, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica [s.fornai@comune.certaldo.fi.it](mailto:s.fornai@comune.certaldo.fi.it) [ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it](mailto:ra.faraoni@comune.certaldo.fi.it).

Sono allegati al presente bando i sottoelencati documenti:

- Allegato A – Istanza di partecipazione e dichiarazione requisiti
- Allegato B – modulo offerta economica
- Allegato C – Planimetria immobile

*Certaldo 24 febbraio 2024*

Il Responsabile del Settore  
Lavori Pubblici e Manutenzioni

**Ing. Roberta Faraoni**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs  
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il  
documento cartaceo e la firma autografa*