

Pubblici e Manutenzioni per l'avvio della procedura finalizzata alla stipula del contratto di locazione per l'immobile di sito in Certaldo (FI) piazza della Libertà snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 54 Particella 672, per attività di somministrazione di alimenti e bevande, alle seguenti condizioni:

“ l' avviso d'asta dovrà contenere le seguenti specifiche:

- Periodo contrattuale: anni 6 (sei) rinnovabile di altri 6 anni;
- Canone annuo a base di gara: € 10.200,00
- La 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: l'aggiudicazione dovrà comunque seguire il criterio assimilabile a quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. I concorrenti dovranno avere una esperienza almeno quinquennale nell'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande e dovranno essere previsti requisiti di capacità economico finanziaria. Il concorrente dovrà altresì presentare una relazione contenente la proposta relativa alle attività socio – ricreative - culturali che intende svolgere nei locali. Dovranno essere oggetto di valutazione l'esperienza nell'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande, la disponibilità ad aperture straordinarie e promozione in occasione di eventi/manifestazioni organizzate e patrocinate dal Comune e l'organizzazione di iniziative socio -ricreative- culturali ed altre attività che promuovano occasioni aggregative e socializzanti.
 - L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova
 - Nell'immobile potrà essere esercitata solo attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con il divieto di qualsiasi attività di cucina (intesa come attività di preparazione in loco e cottura di alimenti) o produzione di alimenti. Il conduttore dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività che intende svolgere
 - Lo spazio antistante all'immobile potrà essere eventualmente utilizzato solo 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
 - Il conduttore dovrà garantire l'utilizzo del servizio igienico di cui è dotato il locale, durante l'orario di apertura dell'esercizio commerciale, a tutti i frequentatori della piazza, siano essi avventori o no del bar
 - E' 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.
 - Sono vietati la sublocazione ed il comodato anche parziale del bene.
 - Sono 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;
 - Il conduttore non potrà 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.. 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.”

VISTO l'art. 56 , primo comma, del d.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. in virtù del quale le disposizioni del codice dei contratti pubblici non si applicano ai contratti nei settori ordinari aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di fabbricati esistenti ed altri beni mobili;

DATO ATTO che l'Amministrazione, benché non si applichi il codice dei contratti pubblici, seguirà una procedura che si ispiri ai principi di imparzialità, correttezza, pubblicità e trasparenza e pertanto è stato disposto provvedere mediante avviso pubblico;

RILEVATO che l'avviso verrà pubblicato sul sito istituzionale dell'ente nella sezione bandi e gare, sulla Home Page nonché all'albo pretorio on line;

DATO ATTO che il canone annuo a base d'asta, così come deciso con deliberazione della Giunta Comunale n. 28/2025 ammonta ad € 10.200,00 oltre iva a norma di legge;

RILEVATO che l'aggiudicatario sarà individuato secondo gli indirizzi stabiliti dalla Giunta Comunale, con l'applicazione dei seguenti criteri:

- Offerta tecnica (massimo 70 punti): saranno valutate la documentata professionalità ed esperienza del concorrente nella gestione di analoghe attività nonché il progetto di gestione presentato dal concorrente medesimo circa le attività/ gli eventi che intende organizzare, considerando la diversificazione e qualità delle attività proposte e la portata del coinvolgimento della collettività nelle attività medesime;
- Offerta economica (max 30 punti): rialzo sul canone a base d'asta

DATO ATTO che 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 il divieto di qualsiasi attività di cucina (intesa come attività di preparazione in loco e cottura di alimenti) o produzione di alimenti. con ogni rischio, profitto e responsabilità relativi all'attività svolta a proprio carico.
- b) Divieto di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, di esercizio di attività commerciali diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande,
- c) Divieto di sublocazione e comodato anche parziale del bene.
- d) Le attività ricreative-culturali svolte dovranno essere coerenti con quelle proposte nel progetto di gestione presentato in sede di gara ed allegato al contratto;
- e) 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;
- f) 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.;
- g) 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.

- h) 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
- i) sono a carico del conduttore tutte le utenze, compresi gli oneri di volturazione e tutte le spese, imposte e tasse legate all'utilizzo.
- j) 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;
- k) 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;
- l) 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.;
- m) 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);
- n) Il conduttore è tenuto a garantire il rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e regolamenti ed ordinanze locali, per ogni attività svolta;
- o) 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;
- p) per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del codice civile ed alla legislazione speciale in materia.

VISTO il testo dell'avviso pubblico, che si allega quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione e che qui si intende interamente richiamato;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Nei limiti di propria competenza e per quanto sopra esposto

DETERMINA

- 1.- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano ad ogni effetto, l'avviso pubblico per l'affidamento in locazione della unità immobiliare di proprietà comunale ubicata in Certaldo (FI) piazza della Libertà snc, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 54 Particella 672, categoria C/1, classe 8, Consistenza 64 mq, per anni 6,rinnovabili per ulteriori 6 anni, avviso che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2,- di dare atto che l'avviso per la locazione prevede un canone annuale a base d'asta pari ad € 10.200,00 oltre iva a norma di legge;
- 3.- di dare atto che le spese di bollo contrattuali saranno a carico del Conduttore. L'imposta di registro 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 delle utenze a servizio dell'immobile;
- 4.- di provvedere alla pubblicazione dell'avviso e degli allegati sul sito Internet istituzionale nella sezione bandi e gare ed all'albo pretorio on line per la durata di giorni trenta;
- 5.- di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'ing. Roberta Faraoni , Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni , giusto decreto sindacale 11/2024;
- 6.- di dare atto che avverso al presente atto si può ricorrere al TAR Toscana nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione o, in alternativa, presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione.
- 7 .-di dare atto che la firma del presente provvedimento equivale anche al formale rilascio del parere favorevole di regolarità e correttezza giuridico-amministrativa del medesimo.

Il Responsabile
ROBERTA FARAONI / Intesi Group S.p.A.

IMPEGNI DI SPESA

ESERCIZIO	TIPO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CAPITOLO RISORSA	IMPEGNO ACCERTAM.	IMPORTO