



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

\*\*\*\*\*

## **AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "EX TINAIA" POSTO IN CERTALDO ALTO, IN PALAZZO GIANNOZZI, DESTINATO AD ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

Questo Comune, in attuazione del principio di pubblicità preventiva, finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, intende espletare una procedura non vincolante, a scopo ricognitivo, per verificare l'interesse di persone fisiche e/o giuridiche alla concessione dell'immobile posto in Certaldo Alto, in Palazzo Giannozzi con ingresso secondario da Via Boccaccio n. 35, destinato alla ristorazione per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il presente avviso pubblico è preliminare **alla procedura negoziata, secondo il criterio del miglior prezzo in aumento rispetto all'importo stabilito a base di gara**, che sarà espletata con coloro che presenteranno manifestazione di interesse alla concessione dell'immobile di cui si tratta, nelle modalità e nei tempi di seguito stabiliti.

### **INFORMAZIONI GENERALI**

- Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad presentare offerta.
- La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Comune.
- La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.
- Alla successiva procedura di gara, finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti e soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso questo avviso.
- L'Ente a suo insindacabile giudizio si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito all'indizione della successiva procedura negoziata senza che ciò comporti alcuna pretesa dei partecipanti alla selezione; nulla è infatti dovuto dall'Amministrazione Comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute.
- Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse, il Comune si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta con l'interessato.
- Le modalità di svolgimento della gara, le modalità di presentazione dell'offerta e le caratteristiche dettagliate delle condizioni saranno riportate nella lettera d'invito alla procedura selettiva.
- L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il miglior prezzo, in aumento rispetto all'importo posto a base di gara. A parità di condizioni offerte sarà riconosciuta l'aggiudicazione al precedente conduttore dell'immobile purché in regola con le obbligazioni previste dal contratto in scadenza.
- Il nuovo aggiudicatario, se diverso dal precedente conduttore, dovrà versare a quest'ultimo l'indennità prevista dall'art. 34 comma 2 della legge 392/78 e s.m.

## **OGGETTO**

- Immobile posto nel centro storico di Certaldo Alto al piano terra e al piano seminterrato dell'ex Palazzo Giannozzi, con accesso secondario da Via Boccaccio, 35 e accesso principale da vicolo proveniente da Piazza SS Annunziata, Censito al N.C.E.U. del Comune di Certaldo al Foglio di mappa n. 53 Particella n. 121 sub. 208 in parte, avente Superficie utile mq. 250 c.a. (locale ristorante), comprensivo di cucina e servizi, oltre a locale deposito sottostante di c.a. 95 mq. ad uso del ristorante, per l'esercizio esclusivo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, come individuati nell'allegata planimetria.
- L'immobile è concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova.
- **CANONE MENSILE A BASE D'ASTA € 1.700,00 (oltre iva)**  
**DEPOSITO CAUZIONALE pari a una mensilità: € 1.700,000 (oltre iva)**  
Si precisa che il suddetto canone è imponibile IVA.

## **CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE**

- La presente concessione è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (L. 392/1978), dal presente avviso e dalle condizioni riportate nella lettera di invito a rimettere offerta.
- La concessione ha una durata di 9 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto rinnovabile per altri 9 anni al termine dei quali sarà effettuata nuova procedura di gara pubblica. In occasione di detta scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/1978 pertanto nulla sarà dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.
- Non è consentita la subconcessione, il comodato o la cessione a terzi del contratto fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/1978 e s.m.i.
- Non è consentito l'esercizio di attività diversa dalla somministrazione di alimenti e bevande.
- Sono a carico dell'aggiudicatario:
  - tutte le attrezzature e gli arredi interni e esterni e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività.
  - le spese di manutenzione ordinaria, le spese per le utenze e la relativa intestazione/volturazione, la fornitura di attrezzature, beni mobili e quanto occorrente per lo svolgimento dell'attività,
  - le spese di manutenzione straordinaria resisi necessaria a causa dell'uso improprio, errato o imprudente dei locali o della mancata e/o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del locatore nonché della mancata segnalazione di eventuali situazioni che possano determinare la necessità di un intervento straordinario;
  - gli oneri per autorizzazioni e/o licenze di esercizio
  - gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile nel rispetto delle vigenti normative, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e resterà a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno.
  - la costituzione di
    - a) Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio, eventi atmosferici ed alluvionali con un massimale di € 250.000 per sinistro; la polizza dovrà prevedere la garanzia del "ricorso terzi da incendio" con un massimale di € 100.000 per sinistro.
    - b) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di € 1.000.000 per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Certaldo.

c) Se ricorre il caso: polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di € 1.000.000 per sinistro. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.

Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione

- il rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento acustico.
- La costituzione di cauzione definitiva a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, prima della stipula del contratto stesso, di importo pari a tre mensilità del canone annuo offerto, tramite versamento diretto o bonifico presso la Tesoreria comunale, oppure fideiussione bancaria o assicurativa di identico ammontare. La fideiussione dovrà essere valida per l'intero periodo di durata della concessione, senza obbligo di preventiva escussione. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata in conto canoni di concessione.
- E' vietata la sub concessione o la cessione, totale o parziale del contratto, salvo i casi previsti dalla legge.
- Il canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate e sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
- Tutte le spese contrattuali sono a carico del concessionario ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78 è a carico del conduttore e del locatore parti uguali.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a manifestare interesse i soggetti, persone fisiche e giuridiche, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i e di ulteriori divieti a contrattare con la P.A.;
- b) cittadinanza italiana o di altro Stato membro dell'UE o possesso di regolare permesso di soggiorno per i richiedenti extra – comunitari;
- c) ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 165/2001, i partecipanti non possono aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non devono aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- d) insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune;
- e) insussistenza di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune;
- f) iscrizione CCIAA per attività di somministrazione di alimenti e bevande **da almeno 5 anni** - Se il soggetto giuridico è un cittadino di altro stato membro non residente in Italia, è richiesta l'iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'Allegato XVI del Codice secondo le modalità vigenti nello stato di residenza;
- g) Aver esercitato attività di somministrazione di alimenti e bevande per un periodo di almeno 5 anni;
- h) Non avere contenziosi in corso o situazioni debitorie pendenti con il Comune di Certaldo;
- i) La persona fisica che presenta manifestazione di interesse non può contestualmente partecipare come persona giuridica (società) o viceversa;
- j) Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di persona da nominare.

## **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti interessati devono obbligatoriamente, a pena di esclusione, far pervenire la manifestazione di interesse al Comune di Certaldo tramite:

- posta raccomandata
- PEC al seguente indirizzo: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)
- deposito a mano all'Ufficio protocollo del Comune entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 10 maggio 2024**.

Farà fede esclusivamente la data di arrivo al protocollo dell'ente, l'Amministrazione Comunale è esonerata dalle responsabilità conseguenti ad eventuali ritardi postali.

L'Amministrazione non prenderà in considerazione le manifestazioni d'interesse:

- giunte fuori termine
- non firmate
- presentate, in caso di persone giuridiche, da soggetti non muniti di legale rappresentanza
- prive anche di una sola delle dichiarazioni contenute nell'apposito modello.

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta secondo il modello fac-simile **allegato A** al presente avviso e dovrà contenere:

- la dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- recapiti presso i quali il Soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

I dati forniti saranno trattati ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, dal Decreto 101/2018 e dal GDPR 679/2016 esclusivamente nell'ambito del presente procedimento per finalità unicamente connesse alla selezione ed eventuale stipula e gestione del contratto. (Allegato informativa privacy)

Il presente avviso è pubblicato sul sito del Comune di Certaldo [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it) nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi di Gara e Contratti.

Comune di Certaldo Piazza Boccaccio 13 – Certaldo (FI) - C.F. e P. IVA 01310860489  
Pec [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)  
Sito Istituzionale: [www.comune.certaldo.fi.it](http://www.comune.certaldo.fi.it)

## **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Nadia Traini - Email: [n.traini@comune.certaldo.fi.it](mailto:n.traini@comune.certaldo.fi.it)

## **INFORMAZIONI E QUESITI**

Gli interessati possono inoltre assumere ulteriori informazioni e concordare eventuali sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici – Borgo Garibaldi – Ufficio Patrimonio (Dott.ssa Ilaria Zoppi – tel. 0571/661304) nei giorni di apertura al pubblico dalle ore 09,00 alle ore 12,30 il martedì, giovedì e venerdì e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

## **ALLEGATI**

- A) Planimetria
- B) Modello manifestazione interesse
- C) Informativa privacy

 Il Responsabile di P.O.  
Settore Lavori Pubblici  
Geom. Nadia Traini