Comune di Impruneta
Città Metropolitana di Firenze

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX STAZIONE" POSTO NELLA PIAZZA DON CHELLINI A TAVARNUZZE E CONCESSIONE DI PARTE DELLA PIAZZA MEDESIMA

Si attesta la conformità del documento seguente all'originale.

Il Responsabile del Servizio Ambiente e Patrimonio
Arch. Giuseppe Giallorenzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di Impruneta.

Comune di Impruneta
Città Metropolitana di Firenze

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX STAZIONE" POSTO NELLA PIAZZA DON CHELLINI A TAVARNUZZE E CONCESSIONE DI PARTE DELLA PIAZZA MEDESIMA



INDICE

ART. 1 – OGGETTO
ART. 2 - CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE E DELLA CONCESSIONE
ART. 3 - SOPRALLUOGO
ART. 4 – IMPORTO DEL CANONE
ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DELLA CONCESSIONE
ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI
ART. 7 - GARANZIE
ART. 8 - RESPONSABILITA' E COPERTURE ASSICURATIVE
ART. 9 - ONERI DEL GESTORE
ART. 10 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE
ART. 11 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
ART. 12 - MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE
ART. 13 - APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE
ART. 14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
ART. 16 – REVOCA
ART. 17 – RISOLUZIONE
ART. 18 - ACCESSO AGLI ATTI
ART. 19 - INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

ALLEGATI

Comune di Impruneta
Città Metropolitana di Firenze

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AMBIENTE E PATRIMONIO

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 18.03.2026 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo per l'utilizzo dell'immobile denominato "Ex Stazione" posto in Piazza Don Chellini a Tavarnuzze in continuità con quanto in precedenza deciso con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 24/02/2022 qui interamente richiamata;
Richiamata la propria Determinazione n. 388 del 12/06/2026 di approvazione del presente avviso,

RENDE NOTO

Che, in conformità al Regolamento per l'assegnazione di immobili di proprietà comunale (approvato con D.C.C. n. 30 del 28/03/2017), al Regolamento per l'applicazione del Canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, di esposizione pubblicitaria, pubbliche affissioni e del canone mercatale approvato con D.C.C. n. 19 del 30/02/2021 e successive modifiche, alla L.R.T. 62/2018 e s.m.i. ed ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso di quello di abitazione di cui alla L. 392/1978 e s.m.i. il Comune di Impruneta intende procedere alla locazione commerciale ad un soggetto privato individuato mediante una procedura ad evidenza pubblica, un immobile comunale da destinare ad attività commerciale, meglio descritto nella relazione redatta dal tecnico comunale che si allega a formare parte integrante e sostanziale del presente avviso, corrispondente ai locali della "ex stazione di Tavarnuzze" e facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente sito in Piazza Don Giovanni Chellini, e concedere l'area esterna adiacente posta nella medesima piazza di circa 100 mq. (meglio individuata nell'allegato "planimetria locali ed area esterna"), il cui contenuto è meglio regolato, oltre che dal presente avviso, nel contratto di locazione allegato (*All. Schema di contratto)*, perché ne sia parte integrante.

Il termine per la presentazione delle candidature è fissato per il giorno 24/12/2026, alle ore 12:00, presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune di Impruneta, sito in Piazza Buondelmonti n. 41 – 50023.

L'Ente concedente è il Comune di Impruneta, Piazza Buondelmonti n. 41, 50023 Impruneta (FI) – tel. 055203641, PEC: comune.impruneta@postacert.toscana.it
I documenti necessari per la partecipazione possono essere reperiti sul sito istituzionale del Comune di Impruneta (https://www.comune.impruneta.fi.it/it/page/avviso-pubblico-locazione-ex-stazione-tavarnuzze).
Ulteriori informazioni e documentazioni possono essere richiesti all'Ufficio Ambiente e Patrimonio, tel. 055.2036.532 - indirizzo email: g.giallorenzi@comune.impruneta.fi.it
Ciascun soggetto concorrente è invitato a prendere esatta visione del bene oggetto di locazione, come meglio specificato ai successivi Artt.1 e 3.

ART. 1 OGGETTO
La presente procedura ha per oggetto la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale posto nella Piazza Don Chellini a Tavarnuzze, denominato "Ex Stazione", nonché la concessione in uso dell'area esterna adiacente di circa 100 mq., posta nella medesima Piazza, che sarà ad uso esclusivo dell'attività svolta all'interno dei locali.

Si precisa che non sono parte del presente avviso, la porzione dell'edificio al piano terra, avente ingresso indipendente plurimo esterno, composta da cucina adibita allo sporzionamento dei cibi durante le manifestazioni locali, i servizi igienici, ed il vano tecnico posto nel corpo esterno, adiacente l'ascensore. (Vedasi tavola grafica allegata).

L'immobile isolato e sviluppato su tre piani fuori terra, risulta costituto da due parti: l'edificio principale (ex-stazione) ed un corpo aggiuntivo, nel quale si trovano i collegamenti verticali, scale ed ascensore e una copertura che sovrasta porzione della piazza e porzione dell'immobile principale.
Le parti sono collegate in quota dai pianerottoli dei piani primo e secondo.
L'edifico principale, di forma rettangolare, risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari, una al piano terra, avente destinazione commerciale (bar/ristoro), l'altra al piano primo, quale locale per esercizi sportivi senza fine di lucro, oltre terrazzo a comune al piano secondo, in parte coperto.
Internamente l'edificio risulta così costituito:
- piano terra: sala bar, cucina, ripostiglio e servizi igienici;
- piano primo: tre vani di cui due adibiti a spazi polifunzionali e servizi igienici.
Al catasto fabbricati del Comune di Impruneta, detto bene risulta cosi individuato:
-piano terra: Foglio 19, Particella 16, Sub. 500, categoria C/1, classe 8, Cons. 89 mq, Sup. Catastale 120 mq, Rendita € 4.973,38;
-piano primo: Foglio 19, Particella 16, Sub. 501, categoria C/4, classe U, Cons. 131 mq, Sup. Catastale 159 mq, Rendita € 493,89.
-b.c.n.c (piano T-1-2): Foglio 19, Particella 16, Sub. 502.

Integrato nella copertura dell'edificio, vi è installato un impianto fotovoltaico, mentre un sistema termico collegato all'edificio è presente sotto la pavimentazione della piazza, realizzati a seguito dei lavori di riqualificazione dell'edificio, terminati nel 2015.
Detti impianti risultano inutilizzati da tempo, al momento quindi risulta difficile ipotizzare l'effettivo stato manutentivo degli stessi.
In copertura è presente l'impianto anticaduta (linea vita) con accesso dal lastrico solare regolarmente manutenuto e verificato a carico dell'Amministrazione Comunale.

L'immobile, esclusa la porzione dell'edificio al piano terra indicata nella tavola grafica allegata, viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, senza responsabilità a carico dell'Amministrazione Comunale, accettato dall'offerente previo **sopralluogo obbligatorio**.
L'immobile versa attualmente in stato di inutilizzo e richiede lavori di manutenzione; saranno pertanto a carico del locatario i seguenti oneri:
- la realizzazione di interventi edili ed impiantistici necessari all'adeguamento dell'immobile, da eseguire a seguito di presentazione di apposito progetto tecnico e dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e certificazioni necessarie, con specifica previsione dei tempi per la realizzazione dei medesimi;
- l'arredamento dei locali;
- la manutenzione ordinaria dell'immobile e dei complementi e ogni onere connesso.

Dall'importo del canone è scomputato nella misura del 100%, l'importo dei lavori edili e impiantistici necessari alla messa a norma dell'immobile ed al ripristino del medesimo, finalizzate all'ottenimento delle certificazioni impiantistiche e al rilascio delle attestazioni previste dalle normative vigenti, individuati sulla base di un'offerta corredata da un progetto di riqualificazione a firma di tecnico

abilitato.

Si precisa che gli interventi e/o modifiche apportate dall'aggiudicatario alle strutture ed agli impianti strettamente funzionali all'immobile resteranno, al termine del contratto di locazione, di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che l'operatore uscente abbia nulla a pretendere. In caso di recesso anticipato del contratto le opere eseguite non saranno indennizzate.

La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Sono a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento, telefonia e trasmissione dati) dovranno essere intestate al locatario; sarà onere del locatario provvedere alle spese per la volturazione/intestazione delle stesse, nonché al pagamento dei relativi consumi.

I rapporti che si instaureranno con l'Amministrazione Comunale saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione (All. *Schema di contratto*), dalle norme, regolamenti e disposizioni, in esso richiamate.

ART. 2 CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE E DELLA CONCESSIONE

All'interno dei locali dell'immobile oggetto della presente procedura, è consentita la preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, con i limiti derivanti dalle autorizzazioni che dovranno essere preventivamente ottenute dal conduttore.
Si dovranno, inoltre, rispettare tutte le norme edilizie ed urbanistiche relative alla zona in cui ricade l'immobile ed i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari in base alla specifica attività che si intende svolgere, nonché i regolamenti comunali vigenti.
A prescindere dall'attività svolta, purché compatibile con gli indirizzi espressi dal presente avviso, dalla destinazione d'uso dei locali nonché dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, i soggetti interessati sono tenuti alla presentazione in sede di partecipazione di una offerta tecnica-gestionale, comprensiva del programma delle attività promozionali legate all'attività svolta nel territorio comunale e volte a favorire le collaborazioni con enti del terzo settore ed associazioni del territorio, che andrà a formare un allegato al Contratto.
L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di accesso alla terrazza ed alla copertura, tramite le scale e/o l'ascensore, al fine di effettuare sopralluoghi ed interventi sugli impianti che restano di proprio uso e competenza (impianto anticaduta), con modalità da concordare con il gestore dell'attività, salvo casi di estrema urgenza o emergenza. L'amministrazione comunale si riserva inoltre il diritto di tenere in deposito le attrezzature necessarie per l'accesso alla copertura (scale di sicurezza ecc..) nella zona della terrazza al piano secondo, destinata ad impianti tecnologici, zona da mantenere interdetta al pubblico a cura del conduttore.

Non è consentita l'installazione di videogiochi e di apparecchi per il gioco lecito né di terminali per le video lottery (VLT) nei locali oggetto della presente locazione.

L'aggiudicatario potrà estendere la propria attività nell'area esterna all'edificio posta sulla piazza di circa 100 mq (meglio identificata nella Planimetria allegata), previo ottenimento dei titoli, nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti e di tutte le normativa in merito alla sicurezza nonché di quelle impiantistiche.

I rapporti saranno regolati mediante atto di concessione di occupazione permanente pari alla durata della locazione, ai sensi del Titolo II e Titolo VIII del Regolamento per l'applicazione del Canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, di esposizione pubblicitaria, pubbliche affissioni e del canone mercatale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2021 e successivamente modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 110/2022.

ART. 3 SOPRALLUOGO

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è prevista l'effettuazione del sopralluogo obbligatorio che si terrà presso i locali oggetto del presente bando previo appuntamento da concordare con il Servizio Ambiente e Patrimonio mediante i seguenti recapiti:
Tel. 055 2036532, 055 2036528
Mail: g.giallorenzi@comune.impruneta.fi.it ; f.rontani@comune.impruneta.fi.it
I sopralluoghi verranno garantiti fino a 7 giorni antecedenti il termine per la presentazione delle offerte.

ART. 4 IMPORTO DEL CANONE

Il canone annuo dovuto dal Conduttore è determinato in **€ 30.240,00** oltre oneri fiscali, se dovuti ai sensi di legge.
L'importo del **canone annuo** è stato determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente **approvata con DG 43/2026.**
Per **la concessione dell'area esterna** l'importo del Canone Unico Patrimoniale annuo calcolato in base alle tariffe vigenti è pari ad **€ 3.305,32 e sarà aggiornato annualmente** in base a leggi, regolamenti, deliberazioni e tariffe vigenti.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto (successivamente allo scomputo dei lavori) con rate mensili, anticipate, entro il giorno 10 di ogni mese mediante la piattaforma PAGOPA accessibile dal sito istituzionale del Comune di Impruneta.
Esso non comprende il Canone Unico Patrimoniale dell'area esterna in concessione (100 mq circa), che dovrà essere pagato dall'aggiudicatario all'Amministrazione Comunale con cadenza annuale, in base a leggi, regolamenti, deliberazioni e tariffe vigenti.

Il primo canone di locazione decorrerà dalla firma del contratto e al compimento dell'esecuzione e collaudo delle opere di ripristino e valorizzazione dell'immobile offerte e approvate dalla commissione di gara. Nel periodo necessario all'esecuzione dei lavori sarà concessa la disponibilità temporanea dell'immobile prima dell'avvio del pagamento del canone di locazione nell'ambito della procedura successiva di assegnazione della locazione.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della L. 392/1978 il canone, individuato in via definitiva a seguito della presente procedura, sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal II anno. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata ovvero posta certificata a cura del locatore.

Dall'importo del canone di locazione verrà detratto, nella misura del 100%, l'importo dei lavori necessari alla messa a norma dell'immobile e a quelli di ripristino del medesimo, finalizzate all'ottenimento delle certificazioni impiantistiche e al rilascio delle attestazioni previste dalle

normative vigenti, al netto di eventuali detrazioni fiscali beneficiate dal locatario.
Eventuali migliorie proposte in sede di partecipazione saranno esaminate in sede di valutazione, potranno essere oggetto di scomputo, in percentuale non superiore al 80% e resteranno comunque di proprietà dell'Amministrazione. In caso di recesso anticipato dal contratto le opere eseguite non saranno indennizzate. Le medesime dovranno essere comunque rifatturate all'Amministrazione Comunale anche se a scomputo del canone, trattandosi di immobili di proprietà comunale e consentendo così all'Amministrazione comunale di patrimonializzarle.

Le spese di registrazione del contratto di locazione ed i suoi eventuali rinnovi, nonché tasse e spese di esazione e quietanze, faranno carico, secondo quanto disposto dall'art. 8 della L. 392/78, all'aggiudicatario ed all'Amministrazione Comunale in parti uguali. Le spese di bollo saranno a carico dell'aggiudicatario.

ART. 5 DURATA DELLA LOCAZIONE E DELLA CONCESSIONE
Il contratto di locazione avrà durata di anni 9 (nove) con rinnovo automatico di anni 9 (nove), con decorrenza dalla data di stipula del contratto. E' fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata ovvero posta certificata almeno dodici mesi prima della scadenza, così come previsto dall'art. 28, comma 1, della Legge n. 392/1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo del contratto per i motivi di cui all'art. 29 della medesima Legge con le modalità e i termini ivi previsti.
La concessione per l'occupazione permanente dell'area esterna avrà durata pari alla locazione, rinnovabili alle stesse condizioni, in forza del presente avviso e preso atto della direttiva di Giunta Comunale, la n. 11 del 18/02/2022, che ha individuato nella concessione di immobile la modalità di utilizzo della parte della Piazza, di circa 100 mq, accessoria all'attività.

ART. 6 DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI
L'unità immobiliare è concessa in locazione per lo svolgimento di attività commerciale come stabilito dalla Deliberazione C.C. n. 11 del 24/02/2022; parimenti l'area adiacente esterna è data in concessione per lo svolgimento della medesima attività commerciale.
Al conduttore spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene locato all'attività da svolgere, tenendo indenne la parte locatrice da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore non può: sub locare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente avviso; destinarla ad un uso diverso da quello pattuito; consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso della stessa. E' tuttavia consentito l'utilizzo totale o parziale a titolo gratuito a favore di enti del terzo settore ed associazioni del territorio come da programma delle attività richiesto nell'offerta tecnica-gestionale, che andrà a formare un allegato al Contratto.
I lavori e le modifiche necessarie allo svolgimento dell'attività dovranno essere previamente autorizzati dall'Amministrazione.

ART. 7 GARANZIE
A garanzia delle obbligazioni assunte, comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, terminato lo scomputo dei lavori, il conduttore dovrà consegnare al locatore, una fideiussione bancaria o assicurativa operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta, senza preventiva escussione del conduttore e con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, rilasciata da primario istituto di credito di gradimento del locatore con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione, compresi eventuali rinnovi, con rinnovo annuale tacito. L'importo di tale garanzia

dovrà essere pari alle mensilità dichiarate in sede di offerta economica, svincolabile solo con il consenso del locatore, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore. In caso di mancata produzione della predetta garanzia da parte del conduttore, lo stesso contratto si considererà nullo. E' vietata ogni variazione d'uso dell'immobile da parte del conduttore, senza l'approvazione dell'amministrazione comunale.

ART. 8 RESPONSABILITA' 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 locatore da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore si obbligherà ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti, dalla propria clientela e dai terzi comunque presenti nell'immobile e nell'area in concessione, le regole del buon vicinato, del buon costume e del corretto vivere civile.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

1. **Incendio e rischi accessori**: per danni arrecati ai locali, alle strutture e agli impianti mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di € 1.000.000,00 (un milione/00) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.
2. **RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi**: a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture (lett. _____o n. _____) dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART. 9 ONERI DEL GESTORE

Il conduttore è tenuto, a pena di risoluzione del contratto, al rispetto dei seguenti obblighi:

- pagamento del canone di locazione, con cadenza mensile;
- pagamento del Canone Unico Patrimoniale dell'area esterna in concessione con cadenza annuale, in base a leggi, regolamenti, deliberazioni e tariffe vigenti;
- esercitare l'attività commerciale di cui al contratto secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- avviare l'attività commerciale dopo l'avvenuto collaudo, la corretta esecuzione dei lavori previsti nel progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile e la decorrenza del contratto di Locazione;
- avviare l'attuazione del Programma delle attività promozionali offerto oggetto della proposta tecnica-gestionale di cui al successivo articolo 11, che sarà allegato al Contratto Locazione, entro e non oltre il termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dello stesso;
- realizzare, a propria cura e spese le opere di ripristino (comprese le necessarie autorizzazioni, certificazioni e nulla-osta se necessari) di cui al Progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile, oggetto della proposta tecnica-gestionale di cui al successivo articolo 11 contenute nell'offerta tecnica e condivise dalla commissione di gara, nonché l'allestimento ed arredamento dei locali

dell'immobile secondo quanto indicato nella proposta tecnica-gestionale;
- eseguire la manutenzione ordinaria del locale e dell'area esterna in concessione, degli impianti in esso presenti, garantendone piena funzionalità e sicurezza;
- effettuare le verifiche periodiche degli impianti installati;
- custodire i locali;
- provvedere al pagamento di:
    - tutte le imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione del locale e dell'area in concessione;
    - spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione;
    - 50% delle spese di registrazione del contratto e dell'imposta di registro;
- provvedere al pagamento delle spese relative alle utenze nonché ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze a servizio dell'immobile;
- provvedere all'adeguamento dell'immobile a tutte le normative igienico-sanitarie, di sicurezza e antincendio necessarie per l'esercizio dell'attività;
- acquistare e installare gli arredi e le attrezzature necessarie che restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione, dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in buone condizioni di uso e manutenzione;
- provvedere alla cura dell'igiene e del decoro del locale e delle aree esterne in concessione, nel rispetto delle normative comunali e ambientali;
- provvedere a eventuali interventi di miglioramento dell'immobile previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, senza diritto al rimborso delle spese sostenute;
- sottoscrivere le polizze assicurative a garanzia della responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e dei danni all'immobile di proprietà comunale;
- sottoscrivere fidejussione a garanzia del pagamento del canone;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- dopo l'aggiudicazione provvisoria e, in ogni caso, prima della sottoscrizione del contratto, provvedere alla costituzione dell'impresa individuale o persona giuridica che ha partecipato come costituenda, pena la mancata conclusione del contratto di locazione;
- mantenere la finalità d'uso dell'immobile per il periodo di locazione;
- in caso di modifiche soggettive della compagine sociale e amministrativa, darne comunicazione, preventivamente e in ogni caso prima di compiere ogni formalità a tal proposito, all'Amministrazione Comunale, per consentire all'Ente di provvedere ai relativi controlli sui soggetti e sui requisiti;
- intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
- impegnarsi a non installare nei locali affidati in locazione apparecchi per il gioco lecito né di terminali per le video lottery (VLT);
- favorire le collaborazioni con enti del terzo settore ed associazioni del territorio.

ART. 10 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 65 d.lgs. 36/2023 sono ammessi a partecipare al presente avviso gli operatori economici, in forma singola o associata, definiti dall'art. 1, lett. l) dell'allegato I.1, d.lgs. 36/2023 (ovverosia qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro, che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, può offrire sul mercato, in forza del diritto nazionale, prestazioni di lavori, servizi e forniture corrispondenti a quelli oggetto della presente procedura di

evidenza pubblica), nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.
Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del d.l.gs. 36/2023.
In caso di operatori costituendi, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento, con l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, indicato come mandatario.
Per essere ammessi alla procedura gli operatori economici interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
- essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 d.lgs. 36/2023;
- essere in possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71 d.lgs. 59/2010 e dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 11 L.R.T. 62/2018 e s.m.i.;
- non essere incorsi nelle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- non presentare le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- essere in possesso dei requisiti professionali previsti dalla vigente normativa per lo specifico settore di attività;
- non presentare morosità nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Impruneta;
- non presentare contenziosi pendenti con l'Amministrazione Comunale e/o non risultare destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso).

Si precisa che, dopo l'aggiudicazione provvisoria e in ogni caso prima della sottoscrizione del contratto, è necessario provvedere alla costituzione dell'impresa individuale o persona giuridica che ha partecipato come costituenda, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

Il Comune di Impruneta in qualità di "locatore" ispezionerà i locali durante l'esecuzione dei lavori, effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte prima della stipulazione del contratto.
Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.
L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90 come disciplinato dal successivo Art.18 "Accesso agli atti".

ART. 11 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto e alla concessione dell'area adiacente esterna dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione con oggetto: **"Domanda di partecipazione alla procedura per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile di proprietà Comunale denominato Ex Stazione di Tavarnuzze e alla concessione dell'area adiacente esterna"**, al seguente indirizzo: **Comune di IMPRUNETA - Ufficio Relazioni con il Pubblico – Piazza Buondelmonti, 41 - 50023 Impruneta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24/12/2026.**
Il recapito potrà essere eseguito a mezzo posta raccomandata o a mano da persone incaricate; in entrambi i casi farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di

arrivo del plico. Il recapito tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerà, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla procedura della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.
Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **"Domanda di partecipazione alla procedura per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile di proprietà Comunale denominato Ex Stazione di Tavarnuzze e alla concessione dell'area adiacente esterna",** dovrà contenere **n. 3 buste**, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa
Busta B) – Offerta Tecnica-Gestionale
Busta C) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:
- l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (*Mod-ISTANZA*), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente:

- le generalità complete del richiedente, il codice fiscale e la partita IVA, nonché l'indicazione della sede legale e ogni altro dato societario;
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di partecipazione previsti dal presente bando;
- la dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente avviso e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;

Le suddette dichiarazioni devono essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono riunirsi in caso di associazioni di imprese non ancora costituite e accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B) – Offerta Tecnica-Gestionale, contenente:
B.1 Progetto di gestione
1 Programma delle attività promozionali
2 Esperienza gestionale e capacita' organizzativa
B.2 Progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile
I documenti in parola devono essere rigorosamente articolati in modo tale che ogni punto descrittivo degli elementi tecnico - qualitativi richiesti (nessuno escluso) sia esauriente e senza richiami non contenuti nella documentazione presentata.
Inoltre, la relazione dovrà essere redatta in un numero di pagine massimo di 10 (una pagina equivale ad una facciata), con carattere di dimensione 12, tipo Times New Roman o analoghi, oltre ad ulteriori allegati in un numero di pagine massimo di 10 in formato A4 o A3 per le rappresentazioni del progetto, computi metrici, check list, schede tecniche, ecc.
L'offerta tecnica-gestionale proposta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale

rappresentante in caso di società o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono riunirsi in caso di associazioni di imprese non ancora costituite e accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.
Il progetto di gestione e il progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile offerto risultato aggiudicatario andranno a costituire allegati parte integrante del Contratto di locazione.

Busta C) – Offerta Economica
L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "*Mod-OFFERTA*" e in lingua italiana, dovrà contenere i seguenti valori:

a) la percentuale a scomputo delle sole opere di miglioria contenute nell'offerta tecnica. La percentuale offerta espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta; in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerata valida la percentuale minore più vantaggiosa per l'Amministrazione.

b) la durata della fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle obbligazioni assunte, comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, espressa in numero di mesi in aumento rispetto alla misura minima prevista; espressa in cifre e lettere, in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerata valida la percentuale più vantaggiosa per l'Amministrazione.

*Il **canone annuo** di locazione determinato dalla perizia di stima* (pari a € 30.240,00) *non è oggetto di offerta economica.*

L'offerta economica proposta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono riunirsi in caso di associazioni di imprese non ancora costituite e accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore. Dovrà essere chiusa nell'apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.
L'offerta economica dovrà contenere l'allegato chiamato "*PEF*" Piano Economico e Finanziario a dimostrazione dei tempi di ritorno economico dei lavori riferiti ai primi 9 anni di locazione sulla base dei parametri di scomputo del canone offerto. L'allegato dovrà essere contenuto unitamente al "*Mod-OFFERTA"* economica ed essere sottoscritto dall'offerente nelle stesse modalità previste per l'offerta economica.
Saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:
- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente.

La procedura pubblica sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per un periodo di 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione per chi l'ha presentata.

ART. 12 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle offerte prevede l'attribuzione di un punteggio da parte di una Commissione

composta da tre membri nominati dal Responsabile del competente Servizio comunale.

Il punteggio massimo di 100/100 verrà così assegnato:

- un punteggio massimo di 80/100 in base all'**Offerta tecnica-gestionale**
- un punteggio massimo di 20/100 in base all'**Offerta Economica.**

L'offerta tecnica-gestionale sarà suddivisa nei criteri così ripartiti:

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ PROMOZIONALI: punteggio max 10/100.

Durante la locazione è richiesta la disponibilità di un piano o parte di esso dell'immobile, per un numero minimo di 6 volte/anno a scelta del conduttore, per svolgere attività sociali non a scopo di lucro promosse dall'amministrazione. Al locatario è richiesta la presentazione, a cadenza semestrale, di un programma di massima, di iniziative culturali e promozionali, legate all'attività svolta all'interno della struttura. A titolo meramente esemplificativo tali iniziative potranno consistere in degustazioni, didattica e laboratori, ecc. favorire le collaborazioni con enti del terzo settore ed associazioni del territorio. Saranno presi in considerazione l'organizzazione degli eventi patrocinati dall'Amministrazione Comunale, la capacità di sviluppo sul territorio e il coinvolgimento di filiera delle produzioni locali.

Il punteggio relativo in base al programma delle attività è il seguente:

- scadente, 0 punti
- mediocre, da 1 a 2 punti
- sufficiente, da 3 a 4 punti
- buono, da 5 a 6 punti
- molto buono, da 7 a 9 punti
- eccellente, 10 punti.

ESPERIENZA GESTIONALE E CAPACITA' ORGANIZZATIVA: punteggio max 20/100

Viene richiesto di conoscere l'esperienza gestionale e la capacità organizzativa del proponente anche per verificare poi la potenziale capacità di mantenere o incrementare le attività all'interno della struttura.

Il punteggio relativo in base all'esperienza acquisita e dimostrabile è il seguente:

- 1 punto inferiore a 3 anni;
- da 2 a 8 punti fino a 5 anni;
- da 9 a 14 punti fino a 8 anni;
- da 15 a 19 punti fino 10 anni;
- 20 punti oltre 10 anni.

RIPRISTINO E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: punteggio max 50/100.

Il proponente dovrà corredare un'offerta di natura tecnico-economica, indicando i lavori di ripristino degli impianti, delle finiture e degli accessori, per la messa a norma dei locali posti a carico della proprietà da scomputare dai canoni di locazione, l'ammontare della spesa e la tempistica di esecuzione degli stessi. Il proponente dovrà allegare una documentazione tecnico-contabile a firma di tecnico abilitato regolarmente iscritto ad ordine professionale, nella quale vengono evidenziati le problematiche esistenti, gli elementi che concorrono al riutilizzo a norma dell'immobile.

Inoltre è richiesto al proponente una offerta tecnica per la valorizzazione dell'immobile (migliorie) consistente in una serie di opere, come ad esempio opere strutturali, impiantistiche e/o architettoniche, mirate al recupero, alla salvaguardia e alla conservazione dell'immobile. Tali opere concorreranno alla valutazione dell'offerta e potranno essere valutate scomputabili dal canone per la percentuale offerta presente nella busta c) Offerta Economica.

L'attribuzione del punteggio sarà suddiviso secondo i seguenti SUB-criteri:

- interventi di ripristino punti max. 30

Verranno prese in considerazione le seguenti opere:
l'adeguamento impiantistico, il ripristino delle finiture, la manutenzione straordinaria per l'impianto di elevazione, per gli infissi e le parti esistenti dell'edificio deteriorate e necessarie per l'utilizzo dell'immobile. Sono esclusi l'acquisto di arredi, macchinari e le opere relative all'attività commerciale da svolgere. Si richiede che l'offerta sia corredata da descrizioni tecniche e computo metrico dei lavori al fine di quantificare le spese che l'amministrazione dovrà sostenere a scomputo totale dalla locazione per un importo annuo pari alla locazione annuale-da corrispondere.
La valutazione verterà sulla congruità delle opere e delle misure, l'applicazione dei relativi prezzi riferiti ai listini pubblici o frutto di acquisizione di più preventivi.

Il Punteggio sarà così articolato:
- scadente, da 0 a 2 punti
- mediocre, da 3 a 8 punti
- sufficiente, da 9 a 14 punti
- buono, da 15 a 20 punti
- molto buono, da 21 a 26 punti
- eccellente, da 27 a 30 punti.

- interventi di valorizzazione (migliorie) punti max. 20

Opere e interventi migliorativi all'immobile volte alla valorizzazione degli spazi sia interni che esterni, alla riduzione del dispendio energetico, alla eliminazione delle barriere architettoniche.
Le opere di miglioria saranno oggetto di valutazione e potranno essere scomputate fino alla soglia percentuale offerta descritta nell'Art.11. La valutazione e approvazione delle opere da scomputare sarà decisa dalla commissione di gara.
Sarà posta particolare attenzione:

alle soluzioni tecniche adottate in relazione alla complessità dell'esecuzione degli interventi da eseguire, alle esigenze di utilizzo finale che ne derivano, alla tutela dell'edificio esistente. Non saranno promosse le opere, necessarie esclusivamente per l'attività dal svolgersi al suo interno. Le proposte valutate compatibili dalla commissione saranno oggetto di valutazione a scomputo dal canone. Per la valutazione delle opere di miglioria a scomputo è necessario che la proponente presenti la documentazione tecnica necessaria, a firma di tecnici abilitati incaricati, comprensiva di documentazione fotografica, relazioni tecniche e computo metrico estimativo dei lavori. Le proposte saranno valutate oltre al grado di fattibilità e di sostenibilità della spesa da parte dell'amministrazione, anche dall'accuratezza nella definizione della proposta, dalla competenza professionale e dal progetto di gestione e di manutenzione della miglioria.

Non saranno prese in considerazione per lo scomputo quelle opere non dichiarate nelle migliorie.

Il Punteggio sarà così articolato:
- scadente, da 0 a 2 punti
- mediocre, da 3 a 5 punti
- sufficiente, da 6 a 9 punti
- buono, da 10 a 13 punti
- molto buono, da 14 a 17 punti
- eccellente, da 18 a 20 punti.

La commissione, sulla base del computo metrico estimativo allegato alla offerta tecnica-gestionale sopra richiamata, valuterà le migliorie e applicherà la percentuale di scomputo offerta nella misura non superiore alla massima pari al 80%.

Il restante punteggio in misura massima pari a 20/100 sarà assegnato in base all'**Offerta**

Economica, attribuendo il punteggio massimo pari a 10 al partecipante che offrirà la percentuale a scomputo relativa alle opere di miglioria più vantaggiosa per l'amministrazione (percentuale più bassa rispetto alla misura del 80%) come riportato al punto a) dell'offerta economica sopra descritta e attribuendo il punteggio massimo pari a 10 all'offerta che prevede la maggiore garanzia in termini di durata della fideiussione o assicurativa (numero più alto di mensilità rispetto al minimo pari a 3 mensilità)

mentre alle rimanenti offerte sarà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:

$$X = (Z * 10/ W) + (Y * 10/ K)$$

Dove:
X = punteggio attribuito alla ditta
Z = percentuale di scomputo offerto max *(inteso come percentuale più bassa)*
W= percentuale di scomputo offerto dalla ditta
K = numero dei mesi di garanzia offerto max
Y= numero dei mesi di garanzia offerto dalla ditta

L'allegato all'offerta Economica PEF Piano Economico e Finanziario presentato dall'offerente formulato a dimostrazione che il tempo della locazione rientri nell'investimento (bilancio dell'investimento nei primi 9 anni), non concorre a determinare punteggio per l'offerta economica.

La Commissione Giudicatrice, da nominarsi dopo la scadenza prevista per la presentazione delle offerte e preposta all'esperimento della procedura, procederà, in seduta pubblica, alla verifica della completezza della Documentazione Amministrativa e dei requisiti posseduti dai concorrenti ai fini dell'ammissione alla procedura (apertura buste "A") nonché all'apertura delle buste "B" contenenti l'Offerta tecnica-gestionale per la verifica della presenza dei documenti prodotti. La Commissione Giudicatrice valuterà, in una o più sedute riservate, le Offerte tecnico-gestionali e procederà all'assegnazione dei relativi punteggi secondo quanto disposto al presente articolo. Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione Giudicatrice darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà alla apertura delle buste contenenti le Offerte Economiche (buste "C") e determinerà, dopo l'esame in seduta riservata del Piano Economico Finanziario presentato, l'offerta economicamente più vantaggiosa.
Eventuali rinvii del giorno della gara, ed eventuali successive sedute di gara, saranno comunicate esclusivamente mediante pubblicazione nella home page del seguente sito internet: http://www.comune.impruneta.fi.it.

La prima seduta avrà luogo il giorno 29/12/2026, alle ore 12:00 presso Uffici Tecnici in via F.lli Rosselli, 6 - (Tavarnuzze) Impruneta.

ART. 13 APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE

Con specifico verbale della Commissione giudicatrice, contenente la graduatoria dei soggetti partecipanti, sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile sulla base del criterio "del punteggio più alto", calcolato in base alle valutazioni indicate all'art. 12. Nel caso di parità di punteggio l'affidamento avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio per l'Offerta tecnica-gestionale. In caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio in seduta pubblica.
Il suddetto verbale sarà approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente e

sarà data tempestiva comunicazione al soggetto risultato primo classificato.
Il concorrente che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima graduatoria mentre l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione del soggetto rinunciatario.
L'amministrazione si riserva la facoltà di addivenire all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida. Resta salva la facoltà dell'Ente di non procedere all'assegnazione qualora la Commissione giudicatrice esprima parere negativo in merito all'esistenza di requisiti soddisfacenti in capo a tutti o parte degli offerenti. In tal caso la Commissione giudicatrice è tenuta, per ogni offerta, ad esporre dettagliatamente le condizioni specifiche che hanno portato a tale conclusione.
Nel caso di revoca dell'assegnazione, l'amministrazione si riserva la facoltà di assegnare al concorrente che segue in graduatoria.
Per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico l'Amministrazione Comunale si riserva in sede di autotutela, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, revocare e/o annullare la procedura o di non procedere all'assegnazione nei casi previsti dalla Legge, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei concorrenti.
Il contratto di locazione, il cui schema si allega al presente avviso, deve essere stipulato entro 60 giorni dalla formale determinazione di assegnazione definitiva al soggetto contraente, fatto salvo l'esperimento dei controlli di legge. L'assegnazione non fa luogo a contratto.

L'efficacia del contratto è sospesa fino al completamento dei lavori di ripristino e valorizzazione dell'immobile previsti nell'offerta tecnica-gestionale allegata e successivo collaudo, da ultimarsi a cura del locatore entro e non oltre 12 mesi dall'inizio dei lavori.

In riferimento all'area esterna l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto previsto dal Titolo II e Titolo VIII del Regolamento per l'applicazione del Canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, di esposizione pubblicitaria, pubbliche affissioni e del canone mercatale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2021 e successivamente modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 110/2022.

Del contratto di locazione di cui allo schema allegato andranno a formare allegato parte integrante il Progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile e il programma delle attività promozionali richiesto nell'offerta tecnica-gestionale presentati per la partecipazione alla presente procedura.
L'Amministrazione si riserva di indicare il giorno della stipula del contratto di locazione che dovrà avvenire nel luogo e nella data notificata a mezzo PEC o lettera Raccomandata A.R. dall'Amministrazione Comunale pena la decadenza dall'aggiudicazione e conseguente incameramento definitivo della cauzione senza alcun diritto di rivalsa in caso di non presentazione alla stipula.

ART. 14 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Giuseppe Giallorenzi– Responsabile del Servizio Ambiente e Patrimonio – email: g.giallorenzi@comune.impruneta.fi.it.
Ogni eventuale informazione è a disposizione, di chiunque sia interessato, direttamente presso il Servizio Ambiente e Patrimonio del Comune di Impruneta via F.lli Rosselli n. 6, piano secondo, previo appuntamento telefonico (tel. 055.2036528 - 0552036622) oppure tramite posta elettronica ai seguenti indirizzi: f.rontani@comune.impruneta.fi.it m.giovannetti@comune.impruneta.fi.it
Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Impruneta al

seguente indirizzo: www.comune.impruneta.fi.it
Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Impruneta e sul sito del Comune di Impruneta per almeno 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, oltre alla comunicazione alle associazioni di categoria imprenditoriali potenzialmente interessate.

ART. 15 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016, il Comune di IMPRUNETA quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla presente procedura o comunque raccolti a tale scopo, informa che tali dati verranno utilizzati unicamente:
- ai fini della partecipazione alla procedura medesima, della selezione dei concorrenti e delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante:
- strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati potranno essere trattati anche in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.
Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa ed avviene sulla base dell'autorizzazione al trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici, rilasciata dal Garante per la protezione dei dati personali.
Il conferimento dei dati è necessario per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.
Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali.
I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:
- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, e facenti parte della Commissione;
- soggetti terzi fornitori di servizi per il titolare, o comunque ad esso legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- legali incaricati per la tutela del titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale;
- ad ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'affidamento e dell'aggiudicazione del contratto.

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dall'Ente solo nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018 n. 101.
I dati vengono trattati per un periodo non superiore a quello strettamente necessario per le finalità per le quali sono stati raccolti e per le quali vengono trattati. Il periodo di trattamento è correlato alla durata della procedura di aggiudicazione del contratto di locazione. La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con stipulazione del contratto a seguito della quale il titolare procederà all'archiviazione dei dati della procedura, conformemente alle disposizioni vigenti,

fatto salvo i dati personali da allegare al contratto medesimo.
Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.
I diritti dell'interessato sono disciplinati dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018 n. 101. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonchè di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento. La relativa richiesta va rivolta al Comune di Impruneta, Piazza Buondelmonti, n. 41 - 50023 Impruneta (FI).
Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa è il Comune di IMPRUNETA con sede in Piazza Buondelmonti, n. 41 - 50023 IMPRUNETA (FI); Centralino: +39 055.203641, PEC: comune.impruneta@postacert.toscana.it, sito web istituzionale www.comune.impruneta.fi.it
Il Responsabile della protezione dei dati è Rete Entionline All Privacy, costituita dalla persona giuridica Gruppo Maggioli S.p.A, Telefono: 0376.1577119, E-mail: consulenza@entionline.it

ART. 16 REVOCA

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 17 – RISOLUZIONE

Costituiscono motivo di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale:
• l'inadempimento di uno o più degli obblighi contrattuali previsti dall'art. 9 Oneri del Gestore;
• l'omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali e dell'area esterna;
• il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
• la perdita dei requisiti richiesti dall'avviso;
• l'arbitrario abbandono, da parte del gestore, dell'immobile in assenza di giustificato motivo;
• gli inadempimenti gravi valutati dall'Amministrazione Comunale;
• l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del conduttore;
• la mancata osservanza della disciplina in materia di sub-locazione;
• l'inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
• la conduzione tecnica e funzionale dell'immobile e dell'area esterna tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti;
• frode a danno dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici;
• danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale stesso derivanti da dolo o colpa grave, anche di propri collaboratori, dipendenti o volontari;
• sottoposizione del conduttore a procedure concorsuali ovvero la perdita dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.lgs 36/2023.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva

ex art. 1456 del Codice Civile.
Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile. La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e dell'area esterna in concessione, pertanto, il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali e dei luoghi. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal conduttore. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale danno subito e delle spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.

ART. 18 ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso ai documenti della presente procedura è disciplinato dalla L. 241/1990.
I soggetti che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai documenti per i quali è richiesto l'accesso, possono presentare al Servizio Ambiente e Patrimonio istanza tramite sportello telematico polifunzionale al seguente link https://sportellotelematico.comune.impruneta.fi.it/
L'esercizio del diritto è differito fino all'approvazione del verbale di assegnazione provvisoria/definitiva.
Resta fermo il diritto di chiunque di esercitare l'accesso civico generalizzato ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 33/2013, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente e dalle linee guida ANAC.

ART. 19 INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail non certificata, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.
Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre procedure.
Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.
Non si procederà all'individuazione del contraente a favore di terzi da nominare.
Successivamente all'individuazione del contraente, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

ALLEGATI:
Al presente avviso pubblico sono allegati:

- "*Mod-ISTANZA*"
- "*Mod-OFFERTA*"
- "*Planimetria locali e area esterna*"
- "*Schema contratto*"
- "*Relazione tecnica"*