



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

4° Settore "SERVIZI DI STAFF"

2° Servizio "Provveditorato-Economato-Patrimonio-Finanziamenti"

Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di n. 3 fondi commerciali ubicati in Corso Matteotti, rispettivamente ai civici 31, 41 e 45 al piano terra dell'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzo Stefanelli"

Il Comune di Pontedera intende procedere all'assegnazione in locazione a terzi di n. 3 porzioni dell'immobile di sua proprietà posto in Pontedera, in Corso Matteotti e denominato "Palazzo Stefanelli" (sede municipale) da utilizzare come fondi ad uso non abitativo.

Ciascuno dei lotti sottoelencati – relativo ai singoli locali - sarà oggetto di un distinto contratto di locazione. Ciascun soggetto interessato potrà fare domanda per uno solo dei lotti di seguito elencati.

Ai sensi dell'art. 42, comma 1, del vigente Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio e dell'art. 40 della Legge n. 392/1978, i conduttori uscenti potranno esercitare il diritto di prelazione mediante comunicazione in tal senso da inviare all'Amministrazione entro i termini e con le modalità di seguito specificate.

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

I locali oggetto del presente avviso, evidenziati nelle planimetrie allegate sub lettera B1 fanno parte del Palazzo Stefanelli, sede del Comune di Pontedera, e sono ubicati al piano terra in Corso Matteotti:

Lotto 1:

n. 1 locale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 12, particella 151, sub 1, costituito da un'area attualmente dedicata alla somministrazione di cibo (pizzeria) e bevande ed un'altra zona, attualmente adibita a laboratorio, complessivamente per una superficie pari a m² 32,00 ubicato al numero civico 31

Lotto 2:

n. 1 locale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 12 particella 151 sub. 4, cat. C/1 (*negozi e botteghe*) classe 10 con una superficie complessiva di m² 42 ubicato al numero civico 41, attuale destinazione d'uso parrucchiere;

Lotto 3:

n. 1 locale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 12, particella 151, sub. 5 e 6 cat. C/1 (*negozi e botteghe*) classe 10, per una superficie pari a m² 39 al numero civico 45, attuale destinazione d'uso edicola e tabacchi.

2 - RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI LOCAZIONE,

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune di Pontedera sarà disciplinato dal presente avviso pubblico e dai contratti di locazione allegati, dal Regolamento per la gestione del Patrimonio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25/07/2017 come modificato e integrato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/06/2018, dalla legge 27/7/1978 n. 392 e dall'art. 1571 del Codice Civile e dalle norme e articoli da esso richiamati.

I contratti di locazione avranno la durata di anni 6 (sei) con formula di possibile rinnovo per ulteriori 6 anni. In ogni caso è escluso il tacito rinnovo.

Sulla base della perizia di stima allegata al presente avviso, è stato stimato per tutti i lotti un canone base pari ad euro 20,00 m²/mese pari ad euro 240,00 m²/anno il quale sarà annualmente adeguato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 75% .

Per cui, in relazione alle diverse superfici, il canone annuo a base di gara risulta essere :

- **Lotto 1: euro 7.680,00;**
- **Lotto 2: euro 10.080,00;**
- **Lotto 3: euro 9.360,00.**

3 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Sono ammessi a presentare domanda i soggetti di cui all'art. 45 del D.lgs n. 50 del 18.4.2016; i consorzi ed i raggruppamenti di impresa alle condizioni previste dall'art. 47 del D. Lgs. n. 50/2016; le persone fisiche e giuridiche, le associazioni e gli organismi collettivi che, alla data di scadenza fissata per la presentazione delle domande, siano in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività compatibili con le destinazioni d'uso non abitative ammissibili nell'U.T.O.E. (Unità Territoriale Organica Elementare) in questione.

4 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario inviare apposito plico, idoneamente sigillato (si intende per sigillo la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo che, aderendo su tutti i lembi di chiusura, garantisca la non manomissione dello stesso fino al momento della sua apertura ufficiale), controfirmato sui lembi di chiusura e recante all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura: ***“Non aprire. Contiene offerta per l'affidamento in locazione della porzione di immobile di cui al lotto n... (indicare il lotto 1, 2 o 3 del paragrafo 1 “Oggetto della locazione” oltre all'indirizzo dello stesso)***

Al suo interno dovranno essere inserite 2 buste contenenti a loro volta:

1. **BUSTA n. 1: Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive** secondo il modello allegato al bando (all. B2);
2. **BUSTA n. 2: Offerta economica irrevocabile**, secondo il modello allegato al bando (all. B3)

Nel plico dovrà essere inserita la domanda redatta obbligatoriamente secondo il modello allegato al bando di partecipazione (all. B2).

La suddetta domanda dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal/i legale/i rappresentante/i del proponente (società, persona giuridica, associazione) o di ciascun partecipante (in caso di R.T.I., di consorzio, ecc..) - e riporterà i seguenti dati:

1) PERSONA FISICA: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita Iva, recapito telefonico, eventuale e-mail;

PERSONA GIURIDICA/ASSOCIAZIONE: denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita Iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica;

2) la destinazione per la quale si intende utilizzare l'immobile in caso di affidamento;

3) le dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita/e la /le fotocopia/e di valido/i documento/i di identità del/dei sottoscrittore/i) con le quali si attesti tra l'altro:

- (a) l'insussistenza dello stato di di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- (b) l'inesistenza delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965;
- (c) l'inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, di sentenza di applicazione di pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, così come definiti dalla normativa comunitaria;
- (d) l'insussistenza di un violazione del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/1990;
- (e) la regolarità in ordine agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione vigente;
- (f) nelle ipotesi di esercizio di attività commerciali: il possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D. Lgs. 26.3.2010 n. 59 concernente i requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali;
- (g) l'insussistenza di debiti nei confronti del Comune di Pontedera salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale;
- (h) la regolarità rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione vigente;
- (i) l'insussistenza di condanne per alcuno dei delitti per i quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- (j) l'insussistenza di provvedimenti di sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma II, lett. c) del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- (k) l'effettuato il sopralluogo ai locali di interesse oggetto del presente avviso e la piena cognizione e accettazione degli stessi, nel loro stato attuale sia rispetto alla parte strutturale che alla parte impiantistica;
- (l) in caso di successiva aggiudicazione e stipula del contratto l'assunzione di ogni responsabilità nei confronti di terzi e Autorità per l'adeguamento degli impianti eventualmente richiesto dalla normativa vigente e futura, nonché di ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi e colposi suoi, di suoi dipendenti o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori e opere, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese durante lo svolgimento dei suddetti interventi, nonché delle responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla volontà dell'Ente.
- (m) nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti:
 - l'impegno a produrre il relativo atto costitutivo ovvero, per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione;
 - l'impegno a conferire nel predetto atto pubblico mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti;
- (n) la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione del contratto di locazione un deposito cauzionale il cui importo è pari a due mensilità del canone offerto a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti come locatario dell'immobile, secondo quanto disposto dall'art. 47 (Garanzie) del Regolamento per la gestione del patrimonio del Comune di Pontedera;
- (o) **l'impegno a realizzare a propria cura e spese le attività volte a ripristinare la piena conformità catastale del lotto oggetto di domanda.**
- (p) **L'impegno a rimborsare al conduttore uscente, in luogo del locatore, la somma da questi dovuta (secondo quanto specificato dal seguente art. 9) a titolo di indennità di avviamento commerciale e pari a 18 mensilità di canone o 36 mensilità (in caso di esercizio della medesima attività)**
- (q) **la presa visione e l'accettazione integrale del contenuto dell'avviso pubblico – in particolare degli artt. 8 e 9 - degli allegati dello stesso nonché degli artt. 43,44,45,47,48 del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio con i relativi obblighi e prescrizioni;**

In caso di invio telematico tramite PEC l'oggetto della stessa dovrà essere il medesimovalut

- b) ovvero, sottoscritta mediante firma autografa, scansionata e inviata unitamente alla copia di un documento valido di riconoscimento.

Le domande presentate per via telematica e i relativi file allegati dovranno pervenire preferibilmente in formato PDF o PDF-A.

5- GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile è condizione necessaria per poter partecipare alla selezione pubblica. L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento con il P.E. Bernardeschi Nicola del Servizio Patrimonio del Comune di Pontedera, da concordare via mail

o telefonicamente ai seguenti recapiti: via mail: n.bernardeschi@comune.pontedera.pi.it;
telefonicamente: 0587/299239

Nella richiesta dovranno essere indicati il nome del soggetto/società richiedente, l'indirizzo, il referente e i recapiti telefonici per essere ricontattati.

6 – TERMINI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le buste o - in caso di PEC - le mail contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 24/09/2018 all'Ufficio Protocollo, posta in Corso Matteotti 37, 56025 Pontedera.

Le offerte potranno essere recapitate a mano, a mezzo posta ordinaria, attraverso PEC (pontedera@postacert.toscana.it) o ad altre agenzie di recapito, a rischio del mittente.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno ammesse.

Per quelle consegnate a mano o tramite agenzie di recapito farà fede il timbro, con data e ora, dell'Ufficio Protocollo; la consegna a mezzo posta sarà accettata solo se le offerte perverranno entro il termine sopra indicato. In caso di PEC farà fede l'orario del server che attesti la consegna.

7-APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI, COMMISSIONE DI GARA, CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le domande, in regola con i termini generali del presente avviso, saranno valutate da una Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, costituita da rappresentanti del Comune di Pontedera.

Le fasi di apertura dei plichi o mail in caso di PEC, ai fini dell'ammissione alla gara, si svolgeranno in seduta pubblica, dinanzi alla Commissione di Gara, il giorno 27/09/2018 alle ore 15,00. Dopo aver aperto e controllato la regolarità delle domande di partecipazione contenute nella BUSTA n. 1, la Commissione verificherà anche il contenuto della BUSTA n. 2 e darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte economiche.

La Commissione giudicatrice attribuirà i punteggi definitivi che valuterà sulla base del massimo rialzo rispetto al canone posto a base di gara e sottoscriverà il verbale contenente la graduatoria con indicazione degli offerenti e delle relative offerte.

Analoga procedura avverrà con riferimento agli allegati della mail in caso di PEC.

8- DIRITTO DI PRELAZIONE

L'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 1, del vigente Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio e dell'art. 40 della Legge n. 392/1978, invierà al conduttore uscente una comunicazione in cui richiederà l'intenzione di avvalersi o meno del proprio diritto di prelazione ad un canone locativo pari a quello oggetto della migliore offerta pervenuta in sede di gara e con il rispetto di tutte le medesime condizioni e prescrizioni di cui al presente avviso e relativi allegati nonché del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio.

Il conduttore avrà tempo 30 giorni dal ricevimento della suddetta richiesta per comunicare la propria intenzione di avvalersi del proprio diritto di prelazione.

Il termine è di natura perentoria.

In caso di esercizio del diritto di prelazione, salvo il positivo esito dei controlli di legge di cui al seguente art. 8, si provvederà all'aggiudicazione definitiva a favore dello stesso.

In caso di mancato, tardivo o esercizio del diritto sottoposto a condizioni, si provvederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente in sede di gara.

Dell'esito della procedura sarà data debita comunicazione sull'apposita sezione del sito istituzionale nel rispetto del GDPR UE n. 679/2016.

9-ATTIVITA' PRELIMINARI ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Per procedere alla stipula del contratto è carico del conduttore uscente (in caso di esercizio della prelazione o dell'aggiudicatario (in caso contrario) l'attività di rilievo tecnico e deposito di planimetrie catastali aggiornate.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore uscente risulta altresì a carico dell'aggiudicatario il rimborso al conduttore uscente di una somma pari a 18 o 36 (in caso di esercizio della medesima attività) mensilità pari a:

Lotto 1- euro 18.083,88 (18 mensilità) o 36.167,76 (36 mensilità)

Lotto 2- euro 20.349,90 (18 mensilità) o 40.699,80 (36 mensilità)

Lotto 3- euro 14.778,30 (18 mensilità) o 29556,60 (36 mensilità)

10-CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 71 del DPR 28.12.2000 n. 445.

In caso di dichiarazioni non veritiere il soggetto offerente sarà escluso dalla gara ed inoltre decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle suddette dichiarazioni, come previsto dall'art. 75 del D.P.R., mentre in caso di dichiarazioni mendaci o di falsità in atti al dichiarante saranno applicate le sanzioni penali come previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

11- CONDIZIONI SPECIALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

12 - ALLEGATI ALL'AVVISO PUBBLICO

- Relazione tecnica e Planimetrie (all. B1);
- Domanda di partecipazione e autocertificazione (all. B2);
- Modello per offerta economica irrevocabile (all. B3);
- Schema contratto di locazione (all. B4).
- Informativa privacy (all. B5)
- Schema di accollo indennità di avviamento commerciale (all. B6)

13 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Luca Panicucci, Funzionario P.O. del 4° Settore - 2° Servizio "Provveditorato-Economato-Patrimonio-Finanziamenti".

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni di carattere amministrativo:
Ufficio Patrimonio, 1°P Corso Matteotti 37 Tel. 0587- 299524 Rag. Cecchinelli Luigi
E-mail: l.cecchinelli@comune.pontedera.pi.it

14- TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 979/2016 si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati, dal Comune di Pontedera come da informativa allegata sub. lettera B5

IL DIRIGENTE SUPPLENTE DEL SERVIZIO
Dott. Giovanni Forte