

***Bando pubblico
per la locazione di un immobile posto al piano terra
del palazzo comunale del Comune di Scandicci
CIG: Z59319065B***

1. Oggetto del bando di gara

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 22/04/2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è indetta una gara pubblica per l'affidamento in locazione, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'unità immobiliare posta al piano terra del palazzo comunale ubicato in Scandicci, Piazzale della Resistenza, costituita un da locale per la vendita commerciale al pubblico, un locale predisposto per uso cucina di esercizio commerciale, un locale per uso magazzino/dispensa, disimpegni e due servizi igienici, di cui uno accessibile a portatori di handicap, catastalmente identificata al foglio 16, particella 2423, sub. 2, categoria C/1, cl. 8, consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 95, Rendita Euro 4.099,94, oltre ad eventuale futuro ampliamento – opzionale - per complessivi mq. 45 circa, oltre a magazzino interno di circa mq. 12,00, da realizzare, a cura del soggetto aggiudicatario del presente bando pubblico, come indicato al successivo paragrafo 15 del presente bando.

Nei predetti spazi, sia esistenti che di futura costituzione, è prevista la possibilità di esercitare attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar. In sede di offerta, potrà comunque essere proposta la possibilità di svolgere in tali spazi anche altre attività, diverse dalla precedente, che però, in conformità a quanto previsto dall'attuale normativa urbanistico-edilizia, rimangono tuttavia subordinate all'espressa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, con specifico provvedimento deliberativo.

L'immobile viene locato privo di arredi, attrezzature e di quanto altro eventualmente necessario per esercitare qualsiasi attività da svolgere in esso.

Sono poste a completo carico del conduttore :

- l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle opere di adeguamento dell'immobile per l'adattamento dei locali, e dei relativi impianti, all'uso previsto ed agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere negli spazi affidati in locazione, specificando, a tal fine, che sono quindi comprese tutte le opere necessarie ed indispensabili per consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa avvenga, tutte le opere eventualmente realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza che per queste debba essere corrisposto alcun compenso;
- gli impegni e le spese indicate nell'apposito paragrafo '13. Impegni e doveri del conduttore';
- gli eventuali oneri e spese indicati nell'apposito paragrafo del presente bando '15. Ampliamento struttura commerciale'.

L'affidamento dei predetti spazi è disciplinato dal presente Bando pubblico di gara e dalle leggi espressamente qui richiamate.

2. Durata dell'affidamento in locazione

La locazione avrà una durata di anni sei (6), decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili tacitamente per un solo ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392.

3. Divieto di sub-concessione

Il conduttore non potrà sub-locare, né sub-concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, né parte di essi, pena la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile.

4. Canone di locazione a base di gara

L'importo del canone annuale posto a base di gara e riferito all'attuale consistenza dei locali, e quindi con l'esclusione della porzione di eventuale futura costituzione di cui al successivo paragrafo '15.Ampliamento struttura commerciale', è pari ad **Euro 21.420,00 (ventunomilaquattrocentoventi virgola zero zero)**, oltre IVA di legge se dovuta, da corrispondere, entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese di riferimento, in rate mensili anticipate di pari importo.

Non sono ammesse offerte in ribasso sul canone posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Nel caso in cui l'offerente dichiari di voler eseguire i lavori di ampliamento dei locali, di cui al successivo paragrafo '15.Ampliamento struttura commerciale', al termine dell'esecuzione di tali lavori il canone di locazione contrattuale sarà ridefinito, con aumento dello stesso, in misura pari all'importo determinato applicando alle nuove superfici nette realizzate il valore unitario/annuo calcolato dividendo il complessivo canone annuo di aggiudicazione per 101 (consistenza catastale), secondo la seguente formula:

$$\text{Canone annuo locativo aggiornato} = C_0 + (C_0 / 101 \times \text{superficie netta ampliamento})$$

dove C_0 = Canone annuo di aggiudicazione

Il predetto canone di locazione non comprende i costi relativi alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, raffrescamento, ecc.), che pertanto dovranno essere attivate direttamente a cura e spesa ed a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività, né le spese di ordinaria manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici in essi presenti, né le spese per la manutenzione dell'impianto fognario, inclusa la pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, né le spese dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi, con la conseguenza che tali oneri, non essendo ricompresi nel canone, dovranno pertanto essere interamente e direttamente sostenuti dal soggetto aggiudicatario.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito dell'esperimento della presente gara pubblica, sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5. Prestazione energetica degli immobili

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che relativamente all'attuale struttura:

- l'indice di prestazione energetica globale é: **448,6760 Kwh/m² anno**.

- la classe energetica dell'edificio é: **'D'**.

così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 19.06.2018 dall'Arch. Alessandro Alderighi iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n. 6779.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, il predetto Attestato di Prestazione Energetica è a disposizione di tutti gli interessati, previo appuntamento telefonico, presso il Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri del Comune di Scandicci nelle ore di apertura dell'ufficio (dal lunedì al venerdì nell'orario 8:30-13:00; il martedì e giovedì anche nell'orario 15:00-18:00).

6. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'affidamento della locazione avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 4 e 29 del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati.

L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta	Punteggio max
A) Offerta economica (canone di locazione annuale)	50
B) Impiego nell'attività di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato	40
C) Realizzazione delle opere di ampliamento di cui al paragrafo 15 del bando	10
Totale punti complessivamente assegnabili	100

I punteggi relativi a ciascun parametro, come a seguito indicato, saranno arrotondati alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque).

Parametro A

Offerta economica

(punteggio max 50 punti)

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo di locazione posto a base di gara.

L'effettiva entità del canone annuale di locazione offerto sarà quindi determinato, con arrotondamento alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque), applicando, all'importo del canone annuo di locazione posto a base di gara di cui al precedente paragrafo 4, la percentuale di rialzo indicata nell'offerta economica presentata.

All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 50 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$\frac{C_O - C_B}{C_{max} - C_B} \times 50$$

dove:

C_B è il canone di locazione posto a base di gara;

C_O è il canone di locazione indicato dal singolo offerente;

C_{max} è il canone di locazione più elevato indicato dagli offerenti.

Parametro B

**Impiego di persone svantaggiate o disabili, di migranti regolari e
di persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato**

(punteggio max 40 punti)

L'esecuzione del contratto dovrà avvenire nel rispetto di un preventivo piano di impresa, eventualmente preceduto da specifici programmi di inserimento lavorativo della durata massima di sei (6) mesi, che preveda l'inserimento nell'attività di persone svantaggiate o disabili, per la cui individuazione si richiama l'art. 4, comma 1, della legge 8 novembre 1991, n. 381, e/o di migranti regolari, provvisti di regolare permesso di soggiorno, e/o di persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato, ai sensi di quanto sancito dalla Convenzione di Ginevra del 1951, ratificata con legge 24 luglio 1954, n. 722, e sue successive novellazioni legislative.

Criterio	Descrizione	Punteggio
1	Dichiarazione dell'offerente che non intende utilizzare nell'attività persone svantaggiate o disabili ⁽¹⁾ e/o migranti regolari e/o persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato ⁽²⁾	0

2	Impegno dell'offerente ad utilizzare nell'attività persone svantaggiate o disabili ⁽¹⁾ e/o migranti regolari e/o persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato ⁽²⁾ , per un numero di ore inferiore al 30 per cento del complessivo monte ore annuo del personale impiegato nell'attività ⁽³⁾	5
3	Impegno dell'offerente ad utilizzare nell'attività persone svantaggiate o disabili ⁽¹⁾ e/o migranti regolari e/o persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato ⁽²⁾ , per un numero di ore compreso tra il 30 ed il 60 per cento del complessivo monte ore annuo del personale impiegato nell'attività ⁽³⁾	20
4	Impegno dell'offerente ad utilizzare nell'attività persone svantaggiate o disabili ⁽¹⁾ e/o migranti regolari e/o persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato ⁽²⁾ , per un numero di ore superiore al 60 per cento del complessivo monte ore annuo del personale impiegato nell'attività ⁽³⁾	40

⁽¹⁾ ai fini della definizione di persone svantaggiate o disabili si richiama quanto indicato all'art. 4, comma 1, della legge 8.11.1991, n. 381.

⁽²⁾ per il riconoscimento dello status di rifugiato si richiama quanto sancito dalla Convenzione di Ginevra del 1951, ratificata con legge 24/07/1954, n. 722, e sue successive novellazioni legislative.

⁽³⁾ nel complessivo monte ore annuo del personale impiegato nell'attività deve essere ricompreso anche il monte ore annuo del/dei soggetto/i che gestisce/gestiscono, a qualsiasi titolo, l'attività.

L'individuazione dei soggetti svantaggiati o disabili dovrà essere effettuata in raccordo con i servizi sociali della Società della Salute Fiorentina Zona Nord Ovest e dell'Azienda USL Toscana Centro; in assenza di indicazioni da parte dei servizi sociali, i predetti soggetti potranno essere individuati direttamente dall'aggiudicatario, in raccordo con i locali Centri per l'Impiego della Provincia di Firenze e successivamente comunicati ai predetti servizi sociali, entro trenta (30) giorni, a pena di applicazione di una penale di € 70,00 (settanta virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo.

L'inserimento nell'attività dei soggetti svantaggiati o disabili, di migranti regolari e di persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato, potrà essere preceduto da uno *stage* di formazione e addestramento della durata massima di sei (6) mesi.

Il mancato rispetto dell'impegno ad utilizzare, nell'attività, la percentuale di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato, dichiarato in sede di offerta, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, dei depositi cauzionali già versati, ovvero, se successivo alla stipula del contratto di locazione, la risoluzione immediata dello stesso, in danno del conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile; in ogni caso è fatto salvo il risarcimento del danno in favore dell'Amministrazione Comunale.

Parametro C
Impegno ad eseguire le opere di ampliamento
(punteggio max 10 punti)

Criterio	Descrizione	Punteggio
1	Impegno dell'offerente ad eseguire le opere di ampliamento della struttura commerciale di cui al successivo paragrafo 15 in periodo compreso <u>tra 12 e 24 mesi</u> dalla data di stipula del contratto di locazione	5
2	Impegno dell'offerente ad eseguire le opere di ampliamento della struttura commerciale di cui al successivo paragrafo 15 <u>entro 12 mesi</u> dalla data di stipula del contratto di locazione	10

7. Soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45 del decreto legislativo n. 50/2016, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui allo stesso articolo.

Qualora nei locali di cui al presente bando si intenda svolgere attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar, l'offerente dovrà altresì essere in possesso dei requisiti morali per l'esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla normativa vigente (art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010 ed art. 11 della Legge Regionale Toscana 62/2018) e dovrà indicare il soggetto in possesso dei necessari requisiti professionali per l'esercizio della stessa attività (art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010 ed art. 12 della Legge Regionale Toscana 62/2018).

La partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi, è regolata dall'art. 48 del decreto legislativo n. 50/2016 e dalle prescrizioni di cui al presente Bando di Gara.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario presentare una dichiarazione contenente l'impegno a provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bando.

In caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese i requisiti di accesso devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- i requisiti di ordine generale, di cui all'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016 ed i requisiti morali, di cui all'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010 ed all'art. 11 della Legge Regionale Toscana n. 62/2018, devono essere posseduti da ciascuna delle imprese raggruppate;
- i requisiti professionali, di cui all'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010 ed all'art. 12 della Legge Regionale Toscana n. 62/2018, devono essere posseduti dal soggetto partecipante mandatario.

I Consorzi sono ammessi alle stesse condizioni previste per le imprese singole nel caso in cui posseggano direttamente i requisiti sopra prescritti. In caso contrario i Consorzi possono

partecipare alla gara utilizzando i requisiti posseduti dalle proprie consorziate per conto delle quali partecipano. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato UE sono ammesse alle condizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016, su presentazione delle attestazioni ivi previste.

8. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione dell'offerta

Le offerte, redatte in lingua italiana, ovvero accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire in plico chiuso, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Scandicci,

entro le ore del giorno

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di società o impresa, e la dicitura "**Contiene offerta per la locazione di immobile posto al piano terra del palazzo comunale di Scandicci (FI) - NON APRIRE**" e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- a. la '**documentazione amministrativa**' come sotto dettagliatamente specificata;
- b. la busta contenente l' '**offerta economica e dichiarazioni**', debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;

Il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione alla gara; oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Il plico dovrà essere esclusivamente presentato a mezzo di raccomandata postale; non sarà possibile effettuare la consegna dello stesso con altra modalità.

L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all'Ufficio protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di ricezione del plico apposti sullo stesso, da parte dell'Ufficio protocollo, all'atto della sua ricezione.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico dell'offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

'documentazione amministrativa'

- Dichiarazione sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera **"A"** al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i;
- Ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del 'deposito cauzionale' di **Euro 5.355,00**

(cinquemilatrecentocinquantacinque virgola zero zero), pari a tre (3) mensilità di canone locativo posto a base di gara, da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- Ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso Banca Intesa Sanpaolo, Agenzia di Scandicci Via Pantin, in contanti, in assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del RD 827/1924 e sue modifiche ed integrazioni.

oppure:

- fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi della vigente normativa in materia, avente una validità minima di un anno decorrente dalla data fissata per l'asta e deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di questa Amministrazione.

Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o di consorzi ordinari di concorrenti già costituiti, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, anche il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, redatto nelle forme di legge, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto costitutivo del consorzio in copia autentica.

Per le società le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante della società o da altro soggetto avente un titolo giuridico sulla stessa, allegando copia autentica del Certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per la presentazione dell'offerta; nel caso di società/ditta/ente non soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana o accompagnato da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 la documentazione richiesta al presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti.

Per i consorzi ordinari di concorrenti e per i raggruppamenti temporanei di concorrenti le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del consorzio o del raggruppamento, se il raggruppamento o il consorzio ordinario risultano già costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono raggrupparsi o consorziarsi, nel caso di raggruppamenti o consorzi da costituirsi successivamente; nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016 la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni. In caso di società dovranno

essere allegate anche tutte le certificazioni societarie previste nel precedente paragrafo.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona, deve essere allegata, a pena di esclusione, in originale o copia autenticata la procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente; nel caso di consorzi ordinari di concorrenti o di raggruppamenti temporanei di concorrenti, la procura notarile dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese costituenti il consorzio o il raggruppamento temporaneo di concorrenti e, nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016, dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni formulate nella forma dell'autocertificazione/dichiarazione sostitutiva ed attestanti il possesso dei requisiti per la partecipazione e per la successiva stipula del contratto. In caso di verifica negativa o di mancata dimostrazione dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché di perdita dei requisiti per la sottoscrizione del contratto, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione del fatto all'Autorità giudiziaria competente e, se già stipulata, all'eventuale recesso della locazione, in danno dell'aggiudicatario/conduuttore.

'offerta economica e dichiarazioni'

L'offerta economica e le dichiarazioni sulla previsione di impiego nell'attività di persone svantaggiate o disabili, di migranti regolari e di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato e sulla volontà di eseguire, o di non eseguire, l'ampliamento della struttura di cui al successivo paragrafo 15, da redigere sugli appositi moduli rispettivamente allegati sotto lettere **'B'** e **'C'** al presente bando, ed altresì il progetto di avvio e gestione del servizio (da presentare solo in caso di previsione di impiego nell'attività delle predette persone), da redigere nell'apposito modulo allegato sotto lettera **'D'** al presente bando, dovranno essere tutti inseriti in apposita busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, che dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura *'Offerta economica e dichiarazioni'*.

L'offerta economica – allegato B - dovrà essere in bollo (marca da Euro 16,00), redatta in lingua italiana, ovvero accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente.

L'offerta economica dovrà riportare, in cifre ed in lettere, il rialzo, espresso in percentuale, sull'importo annuo di locazione posto a base di gara, di cui al precedente paragrafo 4; in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere, verrà preso in considerazione quello espresso in lettere.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Per quanto attiene ai raggruppamenti temporanei di imprese ed ai consorzi ordinari di concorrenti, questi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 48 del d.lgs. n. 50/2016.

9. Esame delle offerte ed aggiudicazione

In seduta pubblica, da tenersi **il giorno 00/00/0000 alle ore 00:00** in videoconferenza su piattaforma digitale che sarà comunicata agli interessati previa richiesta e-mail all'indirizzo uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it, il Dirigente dell'Amministrazione Comunale competente per materia procederà, alla presenza di almeno due testimoni e di altra persona con funzioni di segretario, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi; in questa sede, ove ne ricorrano i presupposti (carenza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50.

Nella stessa seduta, quindi, dopo l'esame della documentazione amministrativa, si procederà all'apertura delle buste contenenti le *'offerte economiche e le dichiarazioni'* presentate dai soggetti ammessi alla gara ed al conseguente calcolo dei punteggi attribuibili sulla base dei parametri indicati nel presente Bando di Gara, al fine di formulare la graduatoria finale; lo svolgimento di tale seduta e l'esito della Gara sarà riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dai testimoni.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con successivo e specifico atto del Dirigente competente per materia.

In caso di parità del punteggio complessivo (parametri A + B + C) si procederà come segue:

- 1) la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro A (*offerta economica*);
- 2) in caso di parità anche del punteggio parziale di cui al precedente punto 1), si procederà quindi all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro B (*impiego di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato*);
- 3) in caso di parità anche del punteggio parziale di cui al precedente punto 2), si procederà quindi all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro C (*Impegno ad eseguire le opere di ampliamento*);
- 4) in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio pubblico.

Il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione anche in presenza di un'unica offerta valida se, a proprio insindacabile giudizio, sarà ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione Comunale oppure di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente/gli offerenti possa/possano vantare alcuna pretesa risarcitoria in merito, se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'articolo 95, comma 12), del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016.

Alle sedute pubbliche di Gara potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne abbia interesse, fornendo le rispettive generalità.

Il deposito cauzionale versato, in sede di gara, dall'aggiudicatario verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto sul deposito cauzionale da corrispondere a garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione, di cui al primo capoverso del successivo

paragrafo 10 del presente bando; agli offerenti che non rimarranno aggiudicatari verranno restituiti o svincolati i depositi cauzionali versati per la partecipazione alla gara.

10. Deposito cauzionale e stipula del contratto

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di ricevimento dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, un complessivo deposito cauzionale determinato in misura pari a tre (3) mensilità dell'effettivo canone locativo di aggiudicazione; a tal fine dovrà integrare il deposito cauzionale già presentato in sede di offerta fino alla concorrenza di tale importo.

In caso di impegno ad eseguire le opere di ampliamento di cui al successivo paragrafo 15, l'aggiudicatario, all'atto della sottoscrizione del contratto relativo alla concessione in locazione dell'ampliamento di superficie, dovrà procedere all'adeguamento della misura del deposito cauzionale versato, integrando lo stesso in misura pari a tre (3) mensilità dell'effettivo aumento di importo del canone locativo, conseguente all'applicazione di quanto indicato al terzo capoverso del precedente paragrafo 4.

Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia dichiarato, in sede di offerta, l'intenzione di impiegare nell'attività persone svantaggiate o disabili, e/o migranti regolari, e/o persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato, dovrà altresì presentare, nei trenta (30) giorni antecedenti la stipula del contratto di locazione e comunque nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale nell'apposita comunicazione, l'elenco delle persone da occupare nell'attività che rientrano nelle tipologie di cui all'art. 4, comma 1, della legge 8 novembre 1991, n. 381, e/o tra i migranti provvisti di regolare permesso, e/o tra coloro a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato ai sensi di quanto sancito dalla Convenzione di Ginevra del 1951, ratificata con legge 24/07/1954, n. 722 e sue successive novellazioni legislative, completo delle mansioni convenute per ciascuno di essi, la tipologia del rapporto contrattuale da instaurare e le ore/lavoro mensili programmate; all'elenco dovranno essere allegate le copie dei contratti sottoscritti in merito dalle parti.

La mancata costituzione nei termini indicati nell'esplicito invito dell'Amministrazione Comunale, per fatto imputabile all'aggiudicatario, delle predette garanzie cauzionali ed altresì, qualora ne ricorra il caso, degli elenchi e dei documenti di cui al precedente capoverso, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, dei depositi cauzionali già versati, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Dopo l'avvenuta costituzione delle predette cauzioni e, qualora ne ricorra il caso, dopo la presentazione degli elenchi e dei documenti riferiti all'effettiva entità di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato, indicato in sede di offerta, sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di locazione con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, dei depositi cauzionali versati, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata parzialmente o totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all'Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto.

11. Polizze assicurative

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, le seguenti polizze assicurative, che dovranno essere obbligatoriamente mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex art. 1456 del *Codice Civile*:

- polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, che dovrà obbligatoriamente prevedere un massimale per rischio incendio locali in locazione di Euro 250.000,00 (duecentocinquantomila/00) ed altresì, oltre alle garanzie di base, le seguenti estensioni di garanzia: colpa grave dell'assicurato; dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere; ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) per sinistro ed in cui il Comune di Scandicci deve essere considerato terzo; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti.

- polizza RCTO con le seguenti caratteristiche: massimale RCT non inferiore ad Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00) unico; massimale RCO non inferiore ad Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00) per ogni dipendente e/o addetto infortunato. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia: RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all'attività; nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti; RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Nell'ipotesi di aggiudicazione ad un raggruppamento di concorrenti, le predette coperture

assicurative dovranno garantire in unica polizza, valida ed efficace, tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

12. Impianti

In forza della decisione della Giunta Comunale n. 241 del 29/6/1999 e successive perizie di variante, che si intendono qui integralmente richiamate, sono state eseguite opere di ristrutturazione ed ampliamento dei locali ad uso bar, dotando gli stessi di nuovi locali bagno, di una cucina per la preparazione dei pasti e dei locali accessori all'attività.

Le zone di servizio al bar (locale cucina, deposito e servizi igienici), sono state completate dal punto di vista impiantistico e nelle finiture edili mentre la zona di vendita al pubblico (bar) è stata definita solo nelle finiture edili.

Gli impianti a servizio dei locali concessi in locazione sono:

- impianto gas dal contatore fino alla cucina del locale bar;
- impianto idrico e di scarico a servizio del locale cucina, del locale bar e dei servizi igienici;
- impianto di riscaldamento e ventilazione della cucina e dei servizi igienici: impianto a radiatori per i servizi igienici, impianto di termoventilazione della cucina; impianto di estrazione aria locale cucina e servizi igienici;
- impianti elettrici: luce generale nei locali cucina e deposito; gruppi prese per utenze cucina e prese di servizio; impianto rilevazione gas metano; punti luce a soffitto nella zona tavoli esterni e nei servizi igienici; scatola principale predisposta per il collegamento ai corpi illuminanti della zona bar (non compresi nella locazione); luce di emergenza con lampade autonome; punti di alimentazione bancone bar; gruppi prese retro banco; alimentazione macchina caffè; presa telefonica; impianto chiamata bagno "disabili".

È a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese indicate nel successivo paragrafo 'Impegni e doveri del conduttore'.

In merito agli impianti si precisa che agli atti di ufficio sono depositate le seguenti dichiarazioni:

- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto gas dal contatore fino alla cucina locale bar c/o Comune di Scandicci" rilasciata dalla ditta IDRAULICA 96 di Tosi Massimo, Via del Berignolo 66 Firenze, P.Iva 04748400408, in data 14/7/2000;
- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto elettrico" rilasciata dalla ditta ELETTROSYSTEM di Baroncelli Stefano, Via Roma 178/a Signa (FI) P.Iva 04060640481 in data 9/6/2000;
- relazione e certificato di regolare esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori Ing. Paolo Pietro Bresci Odl FI 1925, in data 9/10/2000, con sottoscrizione dello stesso da parte della ditta appaltatrice delle opere "Pinello Santo & C. snc" con sede in Via dei Colli Alti 298 Signa (FI), approvati con determinazione Dirigenziale OO.PP. n. 113 del 14/3/2001.

Le predette dichiarazioni di conformità sono riferite alla conclusione dei relativi interventi e sono quindi da intendersi tali salvo modifiche o manomissioni dell'impianto a cui sono riferite.

Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'.

In caso di modifiche e/o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

13. Impegni e doveri dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- le spese inerenti e conseguenti all'esecuzione del presente bando di gara ed all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- la richiesta e l'ottenimento, in qualsiasi momento, di eventuali nulla osta e pareri delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione di lavori e per l'avvio dell'attività da svolgere nei locali;
- l'ottenimento ed il mantenimento, in qualsiasi momento, dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o di quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge in relazione all'attività svolta nei locali;
- l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere nei locali, ivi comprese tutte le opere necessarie per consentire l'apertura e

l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa avvenga, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per queste debba essere corrisposto alcun compenso all'esecutore delle stesse;

- l'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- l'eventuale presentazione presso il SUAP del Comune di Scandicci della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la presentazione di eventuali notifiche sanitarie, l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione ed in generale l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività stessa;
- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto fognario, incluso la pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi. Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 C.C. ed a quelle inerenti agli impianti ed ai servizi, il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli adempimenti contrattuali; in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti (20) giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore.
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari, in relazione all'attività svolta nei locali, a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso; in caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l'uso e la gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- il rispetto dell'impegno assunto, in sede di gara, in merito all'impiego nell'attività di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato (parametro B dell'offerta); il mancato rispetto di tale impegno determinerà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato, in danno del

conduttore;

- comunicare, in caso di impiego nell'attività lavorativa di persone svantaggiate o disabili, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato, qualsiasi variazione all'elenco di tali persone impiegate nell'attività, entro quindici (15) giorni dalla relativa variazione; il mancato adempimento di tale comunicazione comporterà l'applicazione di una penale, accettata dalle parti, di € 35,00 (trentacinque virgola zero zero) per ogni giorno di effettivo ritardo;
- la nomina, in caso di impiego nell'attività lavorativa di persone svantaggiate, e/o di migranti regolari, e/o di persone a cui è stato effettivamente riconosciuto lo status di rifugiato, di un referente degli inserimenti lavorativi di tali persone, che si occupi di valorizzare le risorse umane e garantire un clima organizzativo idoneo, facilitando le relazioni tra i lavoratori e con i clienti; è fatto obbligo al predetto referente di redigere una relazione semestrale sull'andamento di tali inserimenti lavorativi che l'Amministrazione comunale provvederà a consegnare, qualora necessario, ai servizi sociali della Società della Salute Fiorentina Nord Ovest e dell'Azienda USL Toscana Centro, per le eventuali azioni di verifica e controllo dell'attività di inserimento;
- l'impegno a non installare, nei locali concessi in locazione, video-giochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lvo 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- segnalare tempestivamente al locatore tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso; in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
- osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle disposizioni in materia di pubblici servizi, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, con l'impegno a mantenere aperto l'esercizio negli orari di apertura dei servizi comunali e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche in coincidenza di manifestazioni, riunioni, congressi, ecc. che abbiano luogo presso il palazzo comunale;
- l'impegno, in caso di cessazione dell'attività a qualsiasi titolo, a non cedere a terzi il contratto, neppure parzialmente. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento esistente nei locali potrà essere ceduto al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore

dell'arredamento, calcolato al momento della cessione, sulla base della valutazione concordata ed accettata dalle parti.

- tutti gli adempimenti e le spese che si renderanno in generale necessarie per l'esercizio dell'attività da svolgere nei locali concessi in locazione, anche conseguenti a nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso del periodo di locazione.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per '*manutenzione ordinaria*' si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione, senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai beni locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore, che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

14. Migliorie

Il locatore potrà in ogni tempo proporre migliorie ai locali ed agli impianti in essi presenti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare ed approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusiva cura e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata rimessa in pristino dei luoghi e/o l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

15. Ampliamento struttura commerciale (opzione non obbligatoria)

L'Amministrazione comunale ha predisposto un progetto architettonico preliminare per la parziale ristrutturazione del piano terra del palazzo comunale nel quale è ricompreso anche un intervento di potenziamento della struttura oggetto del presente bando, consistente nella possibilità di ampliamento degli spazi utili per circa mq. 45,00, oltre a magazzino interno di

circa mq. 12,00; tale progetto, che ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n. 122 del 16 marzo 2018 di carattere vincolante, prevede l'impiego di nuovi infissi in alluminio, con taglio termico e vetrocamera che rispetti gli attuali dettami normativi in materia termica ed acustica, in accordo con l'esistente disegno vetrato del complesso e di tipo uguale a quello esistente, al momento della loro sostituzione, nelle rimanenti parti del complesso edilizio del palazzo comunale.

Con Deliberazione n. 51 del 22/04/2021 è stato quindi approvato il relativo studio di fattibilità, predisposto dal competente servizio comunale, consistente nei seguenti elaborati allegati sotto lettera 'E' al presente Bando: relazione illustrativa e tecnica; documentazione fotografica; calcolo sommario della spesa; elaborato grafico ARCH 01_10 Pianta Piano terra stato attuale progetto sovrapposto; elaborato grafico ARCH 02_10 Prospetto P.le Resistenza stato attuale progetto sovrapposto; elaborato grafico ARCH 03_10 Prospetto 78° Reggimento stato attuale progetto sovrapposto.

In sede di gara l'offerente potrà impegnarsi a realizzare i predetti ampliamenti, a propria totale completa cura e spesa, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati.

In tale eventualità, è fatto obbligo all'aggiudicatario di:

- » far redigere, a propria totale cura e spese, il progetto esecutivo delle opere da realizzare da parte di professionisti abilitati, nel rispetto di quanto indicato nel predetto progetto preliminare e nel successivo studio di fattibilità, approvato con la predetta Deliberazione della Giunta Comunale n. 51/2021, nonché di quanto previsto dalla legislazione vigente, anche in materia di risparmio energetico;
- » sottoporre all'approvazione scritta del locatore, prima della esecuzione delle opere, il progetto esecutivo delle opere da realizzare;
- » sottoscrivere la convenzione prevista dal vigente Piano Operativo Comunale, con spese a totale carico dell'aggiudicatario;
- » eseguire i conseguenti lavori a perfetta regola d'arte ed a propria totale cura e spesa, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali e nel rispetto, da parte delle ditte coinvolte, dell'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. e delle norme di sicurezza ed ambientali, previo il preventivo ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte dei competenti organi e previa comunicazione dei nominativi e dei recapiti del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e del direttore dei lavori;
- » trasmettere al locatore, durante l'esecuzione dei lavori, le copie delle notifiche preliminari ed i nominativi, recapiti e DURC delle imprese esecutrici;
- » apporre, durante l'esecuzione dei lavori, regolamentare cartello lavori;
- » acquisire, al termine dei lavori, a propria totale cura e spesa, l'attestazione di agibilità relativa ai nuovi locali realizzati e/o variati;
- » presentare al locatore, al termine dei lavori, i seguenti documenti:
 - dichiarazioni di conformità impianti ed 'as-built' completi, sia in formato digitale che cartaceo;

- 'as-built' architettonico ed impianti in formato digitale 'DWG';
- certificazione di agibilità dei locali;
- ogni altro documento/certificazione necessario relativo al rispetto di norme di legge o di standard di qualità previsti (quali, ad es., certificazioni infissi, ecc.);
- copia della documentazione attestante l'avvenuta denuncia di variazione catastale conseguente alle opere realizzate;
- certificazione integrativa/sostitutiva dell'attestazione di prestazione energetica della struttura commerciale;
- piano di manutenzione delle opere;

» richiedere, al termine dei lavori, l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività commerciale.

Le opere realizzate rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

All'aggiudicatario/conducente sarà riconosciuto solo un indennizzo corrispondente all'importo di spesa sostenuto, ed opportunamente documentato tramite fatture di spesa quietanzate, fino all'importo massimo, non superabile, di complessivi Euro 25.618,00 (venticinquemilaseicentodiciotto virgola zero zero) - corrispondente al calcolo sommario di spesa indicato dal Settore Lavori Pubblici dell'ente nel predetto studio di fattibilità - mediante scorporo, da ciascuna delle prime 24 (ventiquattro) rate mensili di canone locativo da corrispondere successivamente alla completa ultimazione delle opere, di rate di pari importo e quindi al massimo di Euro 1.067,42 (millesessantasette virgola quarantadue) ciascuna; nulla sarà ulteriormente dovuto, né durante né al termine del periodo contrattuale, dall'Amministrazione comunale al soggetto che avrà eseguito le opere di ampliamento, il quale non avrà diritto ad indennizzi o diritti eventualmente spettanti sulle opere realizzate.

Nel caso in cui l'offerente abbia dichiarato di voler eseguire i lavori di ampliamento della struttura e non vi abbia dato corso nei termini indicati in sede di offerta e/o nel caso di mancata esecuzione degli adempimenti da effettuare prima e dopo il termine dei lavori di ampliamento, come sopra indicato, si determinerà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto già stipulato, in danno del soggetto inadempiente.

Al termine dell'esecuzione dei predetti lavori sarà stipulato apposito contratto integrativo relativo alla concessione in locazione dell'ampliamento di superficie previa:

- ridefinizione del canone di locazione contrattuale, con aumento dello stesso, in misura pari all'importo determinato applicando alle nuove superfici nette realizzate il valore unitario/annuo calcolato dividendo il complessivo canone annuo di aggiudicazione per 101 (consistenza catastale), secondo la seguente formula:

$$\text{Canone annuo locativo aggiornato} = C_0 + (C_0 / 101 \times \text{superficie netta ampliamento})$$

dove C_0 = Canone annuo di aggiudicazione

- adeguamento della misura del deposito cauzionale già versato, prestato a garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, integrando lo

stesso in misura pari a tre (3) mensilità dell'effettivo aumento di importo di canone locativo, conseguente alla realizzazione delle opere di ampliamento.

16. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati

Il Comune di Scandicci dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando e successivo contratto, potrà trattare i dati personali dell'offerente/contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci.

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, i soggetti offerenti/contraenti potranno visitare il sito www.comune.scandicci.fi.it accedendo alla sezione privacy e scaricare l'informativa completa al seguente url: <http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/privacy/6198-privacyregolamento-ue-6792016-e-diritti-dellinteressato.html>.

Il Dirigente del Settore 2 – Servizi Amministrativi
U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri
dott. Simone Chiarelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

Allegati:

- A – Dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000;
- B – Offerta economica;
- C – Dichiarazioni sulla previsione di impiego nell'attività di persone svantaggiate o disabili, di migranti regolari e di soggetti a cui è stato riconosciuto lo status di rifugiato politico e sulla volontà dell'offerente di eseguire, o di non eseguire, le opere di ampliamento della struttura;
- D – Progetto di avvio e gestione del servizio in caso di impiego dei predetti soggetti;
- E – Studio di fattibilità dell'ampliamento della struttura.