



## **AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI N. 4 UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO P.I.P., SITO IN MONTELUPO FIORENTINO LOCALITÀ LE PRATELLA**

Il Comune di Montelupo Fiorentino è proprietario di un immobile composto da diversi laboratori artigianali in località "Le Pratella" realizzato in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 3 luglio 1996 con la quale è stato adottato il Piano per gli insediamenti produttivi nella località Le Pratella, composto da fondi artigianali o comunque fondi commerciali che possono essere concessi in locazione a terzi. Presso detto immobile risultano attualmente vuoti e sfitti n. 3 laboratori artigianali, come meglio identificati nel prosieguo del presente avviso.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 26/02/2015 si è provveduto a indicare tra le condizioni di locazione il costo di € 6,00/mq fino a mq 180 e uno sconto del 50% sulla superficie eccedente e con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 14/09/2023 sono stati stabiliti i nuovi criteri da utilizzare per la formazione di graduatorie ai fini dell'assegnazione in locazione delle n. 3 unità immobiliari che risultano ad oggi libere e sono state approvate inoltre, le condizioni di locazione da inserire nei contratti di locazione e si è disposto di autorizzare il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio a provvedere all'emissione del bando per la formazione di graduatorie ai fini dell'assegnazione in locazione dei laboratori e successivamente alla stipula dei relativi contratti.

Infine, in attuazione della delibera di Giunta 78/23 cit., con determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici è stato approvato in bozza il presente avviso e lo schema di contratto di locazione commerciale da utilizzare per le future locazioni.

### **PERTANTO SI AVVISA**

che il Comune di Montelupo Fiorentino intende affidare in locazione, con contratto di locazione commerciale ai sensi della Legge 392 del 1978, n. 4 fondi commerciali di proprietà comunale.

#### **1) OGGETTO**

Gli immobili oggetto del presente avviso sono di seguito descritti:

- A) Unità immobiliare sita in via Urbania SNC identificata al C.F. del Comune di Montelupo Fiorentino nel foglio di mappa 11 part. 1144 sub. 18, cat. C/3 posto al piano terreno di metri quadri 105 circa – correttamente intestati al Comune di Montelupo Fiorentino come da **Visura Allegato A**;
- B) Unità immobiliare sita in via Urbania SNC identificata al C.F. del Comune di Montelupo Fiorentino nel foglio di mappa 11 part. 1144 sub. 4 porzione lett. B, cat. B05, posto al piano primo di metri quadri 55 – correttamente intestati al Comune di Montelupo Fiorentino come da **Visura Allegato B**;
- C) Unità immobiliare sita in via Urbania SNC identificata al C.F. del Comune di Montelupo Fiorentino nel foglio di mappa 11 part. 1144 sub. 4 porzione lett. C, cat. B05, posto al piano primo di metri quadri 85 – correttamente intestati al Comune di Montelupo Fiorentino come da **Visura Allegato C**.

Allo scopo di precisare la collocazione di detti fondi commerciali si allegano al presente avviso le planimetrie dell'intero immobile sia del piano terra (**Allegato lettera D**) sia piano primo (**Allegato lettera E**).

I locali saranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

## 2) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone mensile minimo è di € 6,00 al metro quadro ed è calcolato, in conformità al disposto della delibera n. 13 del 26/02/2015.

## 3) UTENZE E ALTRI ONERI

Si precisa che:

- i. saranno interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia dei locali, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del gas metano in quanto di competenza esclusiva dell'unità immobiliare locata ed alle relative volture delle utenze che dovranno essere eseguite entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione;
- ii. saranno altresì a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria

- relative sia alla parte che viene utilizzata in maniera esclusiva sia alle parti a comune; per quanto attiene la manutenzione ordinaria di queste ultime il conduttore parteciperà alle spese in proporzione alla superficie dell'unità immobiliare locata;
- iii. nel locale possono essere svolte esclusivamente attività non comportanti l'uso e/o la presenza di gas combustibili e di fiamme libere; inoltre il carico di incendio negli stessi locali dovrà essere inferiore a 15kg/ mq.

#### **4) CRITERI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno inviare richieste di inserimento nella graduatoria per l'assegnazione in locazione commerciale dei fondi indicati all'art. 1) le imprese in possesso dei seguenti requisiti:

- i. iscrizione alla CCIAA o all'Albo imprese artigiane o ad altro albo professionale;
- ii. inesistenza delle situazioni indicate dagli artt. 94 e 95 d.lgs. 36/2023, ossia assenza delle cause generali che comportano esclusione dalla partecipazione alle gare di appalto;
- iii. inesistenza di qualunque situazione debitoria del soggetto nei confronti del Comune di Montelupo Fiorentino o, in caso di presenza di situazioni debitorie, integrale pagamento da effettuarsi in data antecedente alla scadenza del termine di cui al successivo articolo 7 (termine di presentazione della domanda).

Detti requisiti saranno dichiarati dall'interessato nell'apposito **Modulo di domanda** predisposto dal Comune e allegato al presente avviso.

A titolo meramente esemplificativo, si precisa che il Comune, una volta pervenuta la domanda, provvederà a controllare:

- il certificato del casellario giudiziario del titolare dell'impresa e dei soggetti di cui all'art. 94 co. 3<sup>1</sup> d.lgs. 36/2023, nonché il casellario dell'impresa stessa (L.231/2001);
- la regolarità della posizione fiscale dell'impresa sia con riferimento alle imposte e tributi

---

1 L'operatore economico è escluso dalla procedura in caso di assenza dei requisiti richiesti nei confronti: a) dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; b) del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; c) di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; d) dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; e) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali; f) dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; g) del direttore tecnico o del socio unico; h) dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.

statali, sia con riferimento alle imposte e tributi locali;

- sarà verificato il corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla legge 68/1999, art. 3, in tema di collocamento al lavoro delle persone con disabilità;

- sarà verificata la situazione dell'impresa con riferimento a stati di liquidazione, fallimento o altre procedure di insolvenza in corso.

Si precisa che detti requisiti saranno controllati dall'Amministrazione nei confronti dei soggetti che, entrati in graduatoria, saranno chiamati a sottoscrivere il contratto.

L'amministrazione controlla le dichiarazioni rese dagli operatori. Qualora le dichiarazioni rese nel **Modulo di domanda** non corrispondano ai riscontri a seguito dell'istruttoria dell'amministrazione, l'impresa interessata sarà esclusa dalla graduatoria e segnalata alle autorità competenti.

## 5) CRITERI E MODALITÀ DI SELEZIONE

I criteri utilizzati dall'Amministrazione per la selezione delle offerte e le relative percentuali di attribuzione del punteggio comprendono elementi specificati di seguito, con i punteggi relativi:

<b>Criteri</b>	<b>Punteggio massimo</b>	<b>Modalità di comprova</b>
Iscrizione alla CCIAA per attività di artigianato	25/100	Visura CCIAA
Tipologia di attività produttiva – Ceramisti, vetrai e attività connesse e/o correlate	25/100	Visura CCIAA
Sede legale della società nel Comune di Montelupo Fiorentino	15/100	Visura CCIAA/
Impegno a stabilire la sede legale nel Comune di Montelupo entro 30 giorni dalla stipula della locazione	15/100	La dichiarazione di impegno non ottemperata è condizione risolutiva del contratto di locazione
Offerta canone di locazione	5/100 (da calcolare 5 pt. all'offerta migliore; 4 alla seconda; 3 alla terza; 2 alla quarta; 1 dalla quinta in poi)	Dichiarazione offerta economica

Titolare dell'impresa (o socio/a) con meno di 30 anni	5/100	Copia documento identità legale rappresentante o socio minore di 30 anni
Microimpresa <sup>2</sup>	5/100	Dichiarazione e visura CCIAA
Titolare dell'impresa (o una socia con capitale di almeno il 50%) di genere femminile	5/100	Dichiarazione e visura CCIAA
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>	<b>100/100</b>	

In caso di parità di punteggio si procederà a sorteggio.

Qualora successivamente al presente avviso dovessero liberarsi altri fondi presso lo stesso edificio, la Giunta comunale si riserva la possibilità, mediante apposita delibera, di decidere se utilizzare altrimenti il fondo che è venuto a liberarsi.

Ove la Giunta ritenga di assegnare il fondo ad un'attività produttiva, il soggetto ancora presente in graduatoria avrà diritto di richiedere l'assegnazione del fondo stesso, alle stesse condizioni economiche proposte nell'offerta presentata in risposta al presente avviso.

Nel caso in cui l'avviso vada deserto o comunque la graduatoria non sia sufficiente a dare in locazione tutti i fondi, sarà possibile attribuire in locazione i fondi ai soggetti che ne facciano successivamente richiesta, in base all'ordine di arrivo delle domande, a seguito di trattativa diretta con i richiedenti da parte degli uffici dell'Ente.

Tale possibilità di trattativa diretta può essere esercitata per un periodo massimo di anni cinque, oltre ai quali l'amministrazione dovrà redigere un nuovo avviso.

In ogni caso, nell'ipotesi di avviso deserto, è sempre salva la facoltà dell'Amministrazione di pubblicare nuovamente il bando, anche prima dello scadere del periodo di cinque anni.

## 6) SOPRALLUOGO E SCELTA DEL FONDO

Prima del termine di scadenza della presentazione della domanda di cui al successivo articolo 7) l'amministrazione comunicherà nella sezione Amministrazione Trasparente del proprio sito internet istituzionale una data nella quale sarà possibile visitare i quattro fondi con un sopralluogo assistito da dipendenti del Comune.

<sup>2</sup> **Microimpresa:** imprese che occupano meno di 10 persone e realizzano un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di EUR.



La data che sarà comunicata è unica ed unico è l'orario. Non sarà possibile spostare o chiedere date diverse.

**La data del sopralluogo sarà comunicata unicamente tramite pubblicazione sul sito internet** di cui sopra, pertanto **si invitano le imprese a controllare quotidianamente il sito internet istituzionale** del Comune di Montelupo Fiorentino, ove siano interessate a fare un sopralluogo.

A seguito dell'espletamento della procedura e dell'avvenuto espletamento con esito positivo dei controlli, l'Amministrazione provvederà a interrogare il primo in graduatoria che potrà scegliere per primo il fondo da locare.

Successivamente l'amministrazione passerà al secondo in graduatoria che potrà scegliere tra i fondi restanti e così via, fino all'esaurimento dei fondi liberi.

Ogni partecipante che si collochi proficuamente in graduatoria man mano che viene chiamato a scegliere il fondo, può chiedere di sottoscrivere contratto di locazione per un numero massimo di fondi pari a 1 (uno).

**In via eccezionale, è possibile richiedere in locazione n. 2 (due) fondi purché si tratti dei due fondi situati al piano primo, che sono tra loro adiacenti.**

Una volta che saranno rese pubbliche le graduatorie e che l'impresa sarà informata della possibilità di scegliere, l'impresa stessa dovrà informare l'amministrazione della precisa indicazione del fondo o dei fondi prescelti **entro e non oltre 15 giorni** dalla data di invio della comunicazione tramite PEC del posizionamento proficuo in graduatoria da parte dell'Amministrazione.

## **7) TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

Gli interessati potranno presentare la domanda di partecipazione sottoscritta utilizzando il **Modello di domanda** allegato al presente avviso e compilandolo in ogni sua parte di interesse, allegando copia di documento di identità in corso di validità.

Il Modello di domanda contiene altresì l'offerta economica di canone di locazione proposto. **L'offerta economica deve essere indicata in euro/metro quadro** e non come canone mensile.

Non sono ammesse offerte inferiori al costo, indicato in premessa, di euro 6,00 al metro quadro.



La domanda dovrà pervenire al protocollo del Comune di Montelupo Fiorentino **entro le ore 11.00 del giorno giovedì 26 ottobre 2023 esclusivamente mediante pec** all'indirizzo [comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it) nel cui oggetto deve essere indicato "Avviso Pubblico Locazione PIP le Pratella – Domanda \_\_\_*ragione sociale impresa*\_\_\_ – alla c.a. Ufficio Gare e Contratti".

Si precisa che la domanda deve essere sottoscritta con **firma digitale.**

Le carenze riscontrate nel modello di domanda e la mancanza della firma digitale (purché la domanda sia univocamente riconducibile a un determinato operatore economico) possono essere integrate su richiesta dell'amministrazione entro e non oltre 5 giorni dalla richiesta.

## **8) FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

**In data 26 ottobre dalle ore 14.30 in poi,** successivamente alla raccolta di tutte le richieste di partecipazione, saranno aperte le singole candidature e verrà stilata una graduatoria.

L'amministrazione provvederà a contattare i cittadini in base all'ordine della graduatoria, alla stessa PEC dichiarata in sede di richiesta di partecipazione.

Nel caso in cui il cittadino chiamato dichiarerà di non essere intenzionato a sottoscrivere il contratto, o non risponderà entro 5 giorni dall'invio della PEC, oppure si verifichi un'ipotesi di risoluzione del contratto per altro motivo (es. il cittadino dichiara di spostare la sede legale dell'impresa nel territorio del Comune entro 30 giorni, ma non adempie all'impegno), l'Amministrazione provvederà a contattare il soggetto successivo in graduatoria.

## **9) STIPULA DEL CONTRATTO**

Il contratto sarà sottoscritto mediante scrittura privata tra il/i cittadino/i meglio qualificatosi in graduatoria e il responsabile della Gestione del Patrimonio del Comune di Montelupo Fiorentino. Sono a carico dell'impresa le spese di stipula del contratto, anche quelle relative al pagamento delle relative imposte dovute per legge.

## **10) PARTICOLARI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Qualora l'interessato avesse dichiarato in sede di offerta l'impegno a trasferire al sede



legale nel Comune di Montelupo Fiorentino senza ottemperare entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto, il contratto stesso si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. senza che l'amministrazione debba provvedere con ulteriori diffide o comunicazioni. L'interessato perde il diritto alla conservazione del contratto di locazione ed è escluso dalla graduatoria.

Si provvede ad interpellare il soggetto posto nella posizione immediatamente inferiore in graduatoria.

## **11) GARANZIE**

Il contratto potrà essere stipulato solo previa presentazione da parte dell'impresa di copia di polizza assicurativa che dia adeguata copertura assicurativa per la responsabilità professionale RCT/RCO in favore dei propri dipendenti e/o lavoratori.

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte a seguito della stipula del contratto di locazione, alla parte locatrice sarà richiesto il versamento di una somma a titolo di deposito cauzionale pari a n. 1 mensilità, oltre al pagamento anticipato della prima mensilità, deposito cauzionale a favore del locatore, ai sensi dell'art. 11 della legge 392/78.

Montelupo Fiorentino, 19/09/2023

*Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio*  
*Ing. Andrea Buzzetti*