



COMUNE DI ARCIDOSO

Provincia di Grosseto

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI DUE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI IN VIA DEI MACELLI 17-19 NEL CAPOLUOGO DI ARCIDOSO.

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 17/02/2026 ad oggetto “*Patrimonio - Locazione immobili di proprietà comunale siti in Via dei Macelli in Arcidosso capoluogo – indirizzi e direttive*”.

Visto il Regolamento di concessione immobili comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 12/10/2015, modificato da ultimo con la deliberazione consiliare n. 43 del 16/09/2024.

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Arcidosso intende concedere in locazione due immobili comunicanti tra loro per mezzo di porta interna, ubicati in Via dei Macelli nel Centro Storico del capoluogo di Arcidosso, contraddistinti al catasto fabbricati così come segue:

- foglio 30, particella 123, subalterno 10, categoria C/2 (magazzini e depositi), classe 2, consistenza mq. 23, superficie totale mq. 33, rendita Euro 23,76 – ubicato in Via dei Macelli n. 17;
- foglio 30, particella 123, subalterno 11, categoria C/6 (rimesse e box auto), classe 2, consistenza mq. 23, superficie totale mq. 30, Rendita Euro 29,70 - ubicato in Via dei Macelli n. 19.

I due immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta al canone mensile a base d'asta di €. 150,00.

La durata dell'affitto è di anni 6 a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto a quanto disposto dalla legge 392/1978.

E' prevista la facoltà di variazione d'uso dei suddetti immobili in “commerciale”, da effettuarsi a cura e spese dell'affittuario e senza alcun diritto di rimborso da parte del Comune di Arcidosso, previa autorizzazione formale del Comune stesso. E' vietato il sub affitto a terzi.

Sono altresì vietati trapassi di attività tra privati e tra privati e società successivamente all'aggiudicazione del presente bando.

Lo stato di manutenzione degli immobili è quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria sui suddetti immobili potranno essere eseguiti solo su espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e con oneri a totale carico del locatario.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei all'utilizzo al quale verranno destinati saranno ad esclusivo carico del locatario, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

1. REQUISITI DEI CONCORRENTI

Sono ammessi a partecipare i soggetti che presentino i seguenti requisiti generali:

- a) persone fisiche titolari di imprese individuali che intendano diventare, essi stessi, titolari del contratto di locazione oggetto dell'asta o che agiscano in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agiscano per persona da nominare;
- b) società o enti titolari di imprese che intendano diventare essi stessi titolari del contratto di locazione oggetto dell'asta o che agiscano in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agiscano per persona da nominare.

Oltre ai requisiti generali sopra riportati i soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno possedere i requisiti e/o le condizioni per contrarre con la pubblica amministrazione, previsti dalle vigenti disposizioni di legge e non dovranno avere debiti pendenti con il Comune di Arcidosso alla data di scadenza del presente bando.

2. CONDIZIONI GENERALI

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire a pena di esclusione e tassativamente entro e non oltre le ore 12:00 del ventunesimo giorno decorrente dalla data di pubblicazione del bando:

- domanda di partecipazione corredata dalla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- offerta economica redatta in bollo.

Il plico unico contenente la documentazione (**Busta A**) e l'offerta (**Busta B**), pena l'esclusione dalla gara stessa, dovrà essere chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e dovrà pervenire esclusivamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Arcidosso, Piazza Indipendenza n. 30 – 58031 Arcidosso, a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. E' ammessa la consegna a mano, negli orari di apertura, esclusivamente all'ufficio Protocollo del Comune, che rilascerà ricevuta di avvenuta presentazione. La consegna del plico entro il termine di scadenza suddetto rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso, l'oggetto della gara e la dicitura "**Non aprire**". Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza. Il plico unico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara e la dicitura, rispettivamente, «**A – Documentazione**» e «**B – Offerta**».

La busta «**A – Documentazione**» dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) domanda di partecipazione all'asta in lingua italiana in carta semplice, utilizzando il modello allegato n. 1, siglata in ogni pagina, datata e sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta economica, comprensiva della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, avente, a pena di esclusione, il seguente contenuto:

- a) indicazione del soggetto che dovrà diventare titolare del contratto di locazione oggetto dell'asta, nonché dei dati e della qualifica di chi sottoscrive l'offerta e la dichiarazione.

In particolare:

- per le persone fisiche titolari di impresa individuale: indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore;
- per le società o altri enti iscritti nel Registro delle Imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e dei soci accomandatari per le società in accomandita semplice, generalità del sottoscrittore rappresentante legale e degli altri eventuali legali rappresentanti;
- in caso di offerta in nome e per conto di terzi è necessaria l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore, dei dati relativi al soggetto sul quale ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione, nonché richiamo dell'atto notarile di conferimento della procura speciale, da allegare a pena d'esclusione;
- specificazione se si tratta di offerta per persona da nominare;

b) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;

c) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e ss.mm.ii. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

d) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi commessi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per i reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio; tutti gli eventuali provvedimenti penali comunque pronunciati nei propri confronti ed i procedimenti in corso vanno dichiarati dal concorrente;

e) attestazione, per le persone giuridiche, che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. 231/2001 e ss.mm.ii. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

f) attestazione resa dal soggetto interessato, se persona fisica, o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, di non essere interdetto, inabilitato, fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

g) attestazione, per le imprese individuali o le società iscritte nel Registro delle Imprese che l'impresa individuale o societaria è iscritta nel Registro delle Imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

2) dichiarazione, a pena di esclusione:

- a) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel Bando di gara;
 - b) di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso bando;
- 3) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- 4) per chi agisce per procura speciale, originale o copia conforme all'originale della relativa procura.

Sono ammesse offerte:

- per procura speciale, da presentare, a pena di esclusione, in originale o copia autentica, purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata; non sono validi i mandati di procura generale;
- per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'offerente, purché egli stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura di gara, può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione provvisoria, ovvero entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione stessa.

Qualora l'offerente non renda la prevista dichiarazione nel termine utile, ovvero la persona dichiarata non accetti al momento dell'aggiudicazione, se presente alla stessa, o entro i tre giorni successivi, ovvero non abbia i requisiti necessari per concorrere all'asta o in generale per assumere obbligazioni o per stipulare contratti, l'offerente stesso sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

La Busta "**B – Offerta**" dovrà contenere:

1) l'offerta economica, che dovrà essere redatta in bollo, in lingua italiana, utilizzando il modello allegato n. 2, sottoscritta dallo stesso soggetto che presenta la domanda di partecipazione e dovrà specificare, a pena di esclusione:

- a) l'indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, del prezzo offerto che corrisponderà al canone di locazione mensile oggetto del futuro contratto. Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione che ha emesso il bando;
- b) la dichiarazione che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal bando di gara.

2) l'offerta qualitativa, consistente nelle dichiarazioni:

- a) di utilizzo del bene locato per lo spostamento e/o l'apertura all'interno del centro storico del capoluogo di Arcidosso dell'attività di impresa;
- b) degli anni di esperienza nell'attività d'impresa svolta dal partecipante.

3. SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata con il metodo dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., da effettuarsi col metodo delle «offerte segrete». L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. L'offerta ritenuta economicamente più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta e Punteggio max

A) Offerta economica (canone di locazione annuale) punteggio max 80

B) Offerta qualitativa punteggio max 20

Totale punti assegnabili 100

Parametro A: Offerta economica

(punteggio max 80)

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

All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 90 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$(Co - Cb : Cmax - Cb) \times 80$$

dove:

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

Co è il canone di locazione offerto;

Cmax è il canone di locazione più elevato offerto.

Parametro B: Offerta qualitativa

(punteggio max 20)

Sarà valutata positivamente l'offerta di spostamento e/o apertura all'interno del centro storico del capoluogo di Arcidosso di attività volte a favorire la ripresa e lo sviluppo dello stesso come espressione della concreta volontà di questa amministrazione di dare nuovo impulso e vitalità allo stesso (10 punti).

Sarà valutata l'esperienza nell'attività d'impresa svolta dal partecipante fino ad un massimo di ulteriori 10 punti così distribuiti:

- Esperienza da 0 ad 1 anno: 1 punto
- Esperienza da oltre 1 anno e fino a 10 anni: 5 punti
- Esperienza oltre i 10 anni: 10 punti

L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica.

La Commissione di Gara, appositamente nominata e costituita dal Responsabile dell'Area Affari Generali, quale presidente, da due membri individuati tra i dipendenti a tempi indeterminato dell'ente e da un segretario verbalizzante, constatata la conformità formale dei plichi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata,

all'ammissione delle offerte idonee ed alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Il Presidente della commissione procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche, tra quelle valide pervenute, indicando, poi, tra le valide pervenute, quelle con prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Quindi si procederà con l'aggiudicazione provvisoria, in favore del concorrente che, in possesso dei requisiti richiesti, abbia offerto il maggior prezzo rispetto a quello a base d'asta. La gara sarà aggiudicata anche in caso di una sola offerta utile e valida, purché superiore o uguale al prezzo a base d'asta. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara. Nel caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, tutti in possesso dei necessari requisiti e che risultasse essere anche l'offerta più alta, il Presidente della commissione inviterà i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a far pervenire, entro il termine stabilito nella medesima seduta pubblica, una ulteriore offerta migliorativa. In caso di ulteriore parità si procederà, allo stesso modo, fino ad ottenere il prezzo più elevato.

Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del segretario verbalizzante.

L'aggiudicazione provvisoria al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta, avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Arcidosso gli obblighi sono subordinati all'espletamento della procedura prevista ed alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula contrattuale.

Il Comune di Arcidosso si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza che possa esser avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

Per quanto non previsto si renderanno applicabili le disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii.

L'amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare, in qualsiasi momento, la procedura di gara.

4. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Comune di Arcidosso comunicherà con lettera raccomandata A/R o PEC l'esito all'aggiudicatario provvisorio ed a ciascuno degli altri concorrenti ammessi. La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma del contratto, che comunque dovrà avvenire entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, salvo cause non imputabili all'aggiudicatario, comporta per l'aggiudicatario medesimo la decadenza dalla procedura di gara e dal diritto a stipulare il contratto di locazione, con conseguente violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'offerente e il diritto per il Comune di Arcidosso di procedere per l'eventuale riconoscimento del danno nella sede competente.

Il locatario è tenuto ad utilizzare gli immobili per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese imposte, diritti, commissioni, ecc. saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario stesso, giusto art. 62 del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii.

5. CANONE DI LOCAZIONE

Il contraente deve provvedere al versamento del canone di locazione di n. 3 mensilità sul c/c di tesoreria, a titolo di deposito cauzionale, con IBAN IT61H0103072160000000462195, aperto presso il Tesoriere dell'Ente, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., entro la data della stipulazione del contratto, pena la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione, fatti salvi i maggiori danni. Copia della ricevuta di versamento dovrà essere esibita in sede di stipula del contratto di locazione, affinché ne sia dato atto nel contratto.

6. PUBBLICAZIONE

Il presente bando sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Arcidosso, all'indirizzo www.comune.arcidosso.gr.it nella sezione "concorsi e gare", nonché all'Albo on-line dell'Ente.

7. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE DI GARA E NOTIZIE INTEGRATIVE

Sul sito internet, all'indirizzo www.comune.arcidosso.gr.it, è disponibile copia della documentazione di gara (Bando di gara e modulistica).

8. DATA DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà esperita, in seduta pubblica, in data che sarà successivamente comunicata e secondo le modalità previste nel presente bando, presso la sede del comune di Arcidosso, Piazza Indipendenza n. 30 – Arcidosso. Il Comune di Arcidosso si riserva, comunque, la facoltà di non procedere all'espletamento della gara ovvero di disporre il rinvio del termine predetto. Possono presenziare alle sedute pubbliche i legali rappresentanti delle società o degli enti partecipanti o, in alternativa, le persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare alla gara.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il titolare del trattamento dei dati personali forniti dai richiedenti è il Comune di Arcidosso. I dati personali dei soggetti interessati saranno trattati con criteri atti a garantire la loro riservatezza e sicurezza ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali) e del Regolamento Comunale di attuazione ed esclusivamente ai fini della gestione della procedura di selezione ed alle attività conseguenti, ivi compresi i necessari controlli.

10. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla presente procedura di gara e aggiudicazione sarà competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Grosseto. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso, sarà fatto riferimento al R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché a tutte le altre norme in materia.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Affari Generali, Dott.ssa Maria Cristina Raffi, tel. 0564/965052, email: patrimonio@comune.arcidosso.gr.it

Per eventuali informazioni rivolgersi all'Ufficio Patrimonio nei seguenti giorni ed orari di apertura: lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:30.

Arcidosso, lì 09/03/2026

Il Responsabile dell'Area Affari Generali
F.to Dott.ssa Maria Cristina Raffi