



COMUNE DI RAPOLANO TERME
Provincia di Siena

**AREA TECNICA LAVORI PUBBLICI EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA E
AMBIENTE**

**BANDO PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DEL LOCALE “CHIOSCO”
DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN PIAZZA DELLA
REPUBBLICA NEL CAPOLUOGO DI RAPOLANO TERME**

ai sensi articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 45 del 14/04/2026 il Comune di Rapolano Terme, rende noto che è indetta un'asta pubblica per la locazione e gestione dell'immobile sito in Rapolano Terme, Piazza della Repubblica snc, ad utilizzo magazzino di proprietà comunale ai sensi della normativa vigente;

Stazione Appaltante:

Comune di Rapolano Terme – Via Subborgo Garibaldi n.1, 53040 – Rapolano Terme (Si) – P. Iva 00103970521– e-mail: sindaco@comune.rapolanoterme.si.it – PEC: comune.rapolanoterme@postacert.toscana.it

Criterio di Aggiudicazione:

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta.

ART.1 OGGETTO E FINALITA' DEL BANDO

Oggetto e finalità del presente bando è l'affidamento in locazione e gestione dell'immobile sito in Rapolano Terme, Piazza della Repubblica snc, individuato al Catasto fabbricati della Provincia di Siena sul Comune di Rapolano Terme al foglio n.55, particella n.151.

L'immobile si compone di un locale di circa 20 mq dotato di impianto elettrico parziale ed alcuni arredi interni ad uso esclusivo di detto locale.

I beni già presenti nel locale saranno visionabili in fase di sopralluogo obbligatorio. Si sottolinea fin d'ora che l'Ente garantirà lo sgombero di tutte le attrezzature entro la sottoscrizione del contratto di locazione qualora il nuovo proprietario non ritenga vantaggioso l'utilizzo di tali beni.

L'immobile viene locato nello stato di fatto, eventuali interventi integrativi per la certificazione di impianti e/o ambienti saranno a carico del soggetto Conduttore.

I locali che compongono l'unità immobiliare saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

ART.2 DURATA DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento oggetto di questo bando avrà una durata complessiva di 6 anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di locazione, rinnovabile di ulteriori 6 anni salvo disdetta di una delle parti da manifestarsi entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza del contratto.

ART.3 IMPORTO DEL CORRISPETTIVO E BASE D'ASTA

Il canone di riferimento a base d'asta per la gestione della struttura di proprietà Comunale è determinato in € 500,00 annui oltre iva 22%, da corrispondersi in due rate pari ciascuna al 50% del complessivo di cui una entro il 15.06 ed una entro il 15.12.

I soggetti interessati dovranno presentare **un'offerta in aumento** od equivalente rispetto al canone base, indicando **il canone annuo proposto**. Il contratto sarà aggiudicato in base al **criterio del massimo rialzo**, non sono ammesse offerte al ribasso.

ART.4 ATTIVITA' VIETATE

Nell'unità immobiliare da locare sono vietate le seguenti attività: Laboratori d'artigianato con macchinario che produce rumore e odore molesto.

ART.5 SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare domanda i soggetti costituiti da operatori economici singoli o riuniti o consorziati, ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato. Sono esclusi dalla gara i concorrenti che, in base alla dichiarazione contenuta nella documentazione amministrativa, siano tra di loro in situazione di controllo ex art. 2359 c.c., se la situazione di controllo o la relazione comporti l'imputabilità delle offerte ad un unico centro decisionale.

ART.6 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla procedura i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

Capacità giuridica e di agire

- Deve essere **maggiorenne e non interdetto o inabilitato**.
- Deve avere la piena **capacità di stipulare contratti** (artt. 2 e 414 c.c.).

Cittadinanza

- Può essere:
 - **Cittadino italiano**, o
 - **Cittadino di uno Stato membro dell'Unione Europea**, o
 - **Cittadino extra-UE con regolare permesso di soggiorno** e residenza in Italia (in particolare se trattasi di rapporto continuativo come la locazione).

Assenza di condanne penali gravi

- Non deve aver riportato **condanne per reati gravi, contro la Pubblica Amministrazione, frode, corruzione, terrorismo, criminalità organizzata, riciclaggio**, o altri reati che impediscono i rapporti con le PA (art. 94 e ss. D. Lgs. Nr. 36/2023);
- di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Assenza di misure di prevenzione

- di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario

giudiziale ai sensi della vigente normativa che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

- Assenza di procedure concorsuali** (in caso di impresa o attività economica)
 - Non deve essere in stato di fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo.
- Regolarità fiscale e contributiva**
 - Non deve avere **debiti scaduti e non regolarizzati** verso il Comune.
- Non essere interdetto dai pubblici uffici**
 - Non deve essere sottoposto a **misure interdittive** o di **incapacità legale** (art. 32, c.p.).
- Non essere destinatario di provvedimenti antimafia**
 - Non deve essere colpito da **informazioni interdittive o provvedimenti antimafia** (artt. 84 ss. D.Lgs. 159/2011).

ART.7 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15.05.2026 un plico chiuso** recante all'esterno la dicitura:

“AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE “CHIOSCO” - NON APRIRE”

Il plico dovrà contenere:

1. **Istanza di partecipazione** corredata di **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR 445/2000 relativa al possesso dei requisiti e consenso al trattamento di dati personali comuni e sensibili (modello allegato A)
2. **Copia di un documento di identità** in corso di validità
3. **Offerta economica** (modello allegato B)

La mancata presentazione della documentazione di cui sopra, sarà motivo di esclusione.

La documentazione potrà essere inviata:

- A mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune
- A mezzo raccomandata A/R a Comune di Rapolano Terme, 53040, Via Subborgo Garibaldi n.1

ART.8 PROCEDURA DI VALUTAZIONE

I plichi saranno aperti in seduta pubblica presso la sede del Municipio alle ore 11:00 del giorno 19.05.2026. L'amministrazione si riserva la facoltà di rinviare la data sopra fissata, dandone comunicazione agli interessati esclusivamente mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente alla apposita sezione di “Amministrazione trasparente”, ovvero di sospendere le operazioni e continuarle in giorni successivi.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo del massimo rialzo a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica tra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione più elevato nell'ammontare, o almeno corrispondente al canone mensile posto a base di gara. Verrà stilata una graduatoria. Saranno escluse dalla stessa le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà anche alla presenza di una sola offerta valida.

Delle operazioni effettuate verrà redatto apposito verbale e sarà stilata graduatoria con aggiudicazione **al miglior offerente**.

ART.9 CONSEGNA DELL'IMMOBILE E CONTRATTO

Dopo l'aggiudicazione verranno esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione.

Il locatario dovrà:

- Sottoscrivere il contratto di locazione entro 30 giorni;
- Versare una cauzione pari a 3 mensilità del canone proposto;
- presentare polizza assicurativa per rischi locativi (massimale pari ad Euro 150.000,00);
- Provvedere alla registrazione del contratto a proprie spese e trasmettere copia della registrazione al Comune.

Qualora il miglior offerente non potrà o vorrà esser dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda miglior offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla gara, la decadenza dell'eventuale aggiudicazione, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'autorità giudiziaria.

ART.10 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Durante il periodo di locazione, il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendo, inoltre, per le eventuali aree verdi esterne lo sfalcio e la manutenzione in modo da mantenere costantemente il decoro e l'estetica degli spazi. L'acquisto di nuovi macchinari e/o arredi resta di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in normali condizioni di uso e manutenzione. Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Sono a carico del conduttore le spese derivanti dall'uso dei locali, tra le quali a mero titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si citano: quelle per l'energia elettrica, la fornitura di acqua potabile, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, lo smaltimento delle acque nere, etc.

Tutte le eventuali autorizzazioni necessarie all'avvio di possibili attività collegate all'uso dell'immobile, incluse eventuali certificazioni specialistiche, saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Ai fini della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà presentare la polizza assicurativa per "rischi locativi" ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile per danni al fabbricato e per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone. Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della locazione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all'Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

ART.11 SOPRALLUOGO

I concorrenti sono obbligati ad eseguire, prima della data ultima di presentazione delle offerte, un sopralluogo accompagnati da un tecnico del Comune che rilascerà apposito verbale da allegare ai documenti dell'Offerta, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico chiamando il numero 0577723222 oppure con richiesta scritta via e-mail all'indirizzo PEC comune.rapolanoterme@postacert.toscana.it in cui dovranno essere inseriti i contatti del Referente per il concordamento della data di sopralluogo, che avverrà comunque entro i 5 giorni liberi (esclusi sabato e domenica) antecedenti alla scadenza dei termini per la presentazione dell'offerta.

ART.12 INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune ove sarà pubblicata tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione in pubblica visione

Per richieste di ulteriori chiarimenti sarà a disposizione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rapolano Terme, Via Subborgo garibaldi n.1, il Responsabile del Procedimento, Geom. Claudio Casini tel. 0577723100 email: lavoripubblici@comune.rapolanoterme.si.it, orario: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle ore 12:00.

ART.13 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati – e del decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 Codice in materia di protezione dei dati personali, i dati personali forniti saranno raccolti dal Comune di Rapolano Terme per le finalità di gestione della presente gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'asta e al relativo contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche per l'assolvimento di obblighi di legge. L'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del dirigente del Servizio Provveditorato. Il titolare del trattamento è il Comune di Rapolano Terme con sede in via Subborgo Garibaldi n.1. Il Responsabile Comunale per il trattamento dei dati personali è individuato nel Responsabile dott. Marco Anselmi.

**Il responsabile del procedimento
Geom. Claudio Casini.**