



COMUNE DI MONTECATINI TERME

U.O. PATRIMONIO ED ERP

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI ED ENTI DEL TERZO SETTORE DI FONDI

PRESSO IL MERCATO COPERTO DI VIA MAZZINI 55/57

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Montecatini Terme approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 22.02.2016;

VISTA la deliberazione n. 349 del 19.12.2024 con la quale la Giunta Comunale ha stabilito di assegnare in concessione ad associazioni ed enti del terzo settore i fondi attualmente inutilizzati del Mercato Coperto di via Mazzini 55/57 posti nel corpo di fabbrica longitudinale che corre lungo la via Ruggero Leoncavallo e rappresentato al catasto fabbricati al foglio di mappa 18 particella 540;

In esecuzione della determina n. 41 del 06.02.2025.

E' INDETTA UNA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE AD USO ASSOCIATIVO DI N. 4 UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI AL DEMANIO DEL COMUNE DI MONTECATINI TERME.

ARTICOLO 1 – OGGETTO

Il presente avviso ha per oggetto l'affidamento in concessione di n. 4 unità immobiliari di proprietà comunale, costituite dai fondi del Mercato Coperto di via Mazzini n. 55/57 attualmente inutilizzati posti nel corpo di fabbrica longitudinale che corre lungo la via Ruggero Leoncavallo, da destinare allo svolgimento di attività associative rivolte alla collettività.

Gli immobili oggetto del presente avviso sono così individuati:

FONDO N. 2 – Costituito da un piano terreno della superficie di 22,35 mq circa e da una cantina della superficie di 20,48 mq circa;

FONDO N. 4 - Costituito da un piano terreno della superficie di 46,13 mq circa e da una cantina della superficie di 40,76 mq circa;

FONDO N. 8 - Costituito da un piano terreno della superficie di 46,07 mq circa e da un magazzino di 22,58 mq circa;

FONDO N. 9 - Costituito da un piano terreno della superficie di 46,53 mq circa e da una cantina della superficie di 40,69 mq circa

Gli immobili saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, precisando che, prima di iniziare ad esercitare la propria attività associativa, il concessionario dovrà provvedere alla redazione, ed alla consegna all'Amministrazione Comunale, della certificazione di regolarità degli impianti.

Saranno poste a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione, ivi compresa la conduzione e la manutenzione di tutti gli impianti presenti nel fondo nonché, in deroga, per analogia, all'art. 1808 c.c., gli interventi di manutenzione straordinaria, previa comunicazione al concedente. Saranno a carico del concedente le sole manutenzioni straordinarie afferenti le parti strutturali dell'immobile (opere portanti verticali e orizzontali).

I fondi oggetto del presente avviso sono soggetti per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Il concessionario si dovrà pertanto obbligare a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali concessi senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sul bene dovrà essere sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. N. 42 del 2004 e s.m.i.

Saranno poste a carico del concessionario le spese relative alle utenze elettriche, idriche, di riscaldamento, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché tutte le spese relative all'effettivo uso dei locali. Il concessionario dovrà provvedere ad intestare a proprio nome le relative utenze.

I concessionari dovranno assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza dei fondi assegnati e del patrimonio artistico eventualmente in essi conservati, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni culturali. I concessionari saranno costituiti custodi degli ambienti assegnati e risponderanno personalmente di tutti i danni e deterioramenti che dovessero essere causati ai locali da loro stessi o da persone che essi vi abbiano immesso anche solo temporaneamente. Essi dovranno sollevare il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti. A garanzia e copertura dei danni derivanti da attività di conduzione sopra descritti **i concessionari dovranno quindi stipulare idonea polizza assicurativa** in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa vigente sui beni culturali.

I fondi verranno assegnati alle Associazioni per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie e per la realizzazione dei progetti proposti nella propria offerta tecnica.

Sarà pertanto vietato l'utilizzo dei locali per finalità difformi da quelle per cui la concessione verrà rilasciata.

Sarà altresì vietata la sub-concessione totale o parziale anche a titolo gratuito del fondo concesso nonché la cessione ad altri del contratto.

ART. 2 – SOPRALLUOGO

E' possibile effettuare un sopralluogo presso i fondi disponibili facendone espressa richiesta all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.montecatini-terme.pt.it e concordando un appuntamento in loco con il personale comunale nei giorni e negli orari di servizio.

Il sopralluogo è facoltativo. Nel caso in cui il partecipante non si avvalga di tale facoltà, nulla avrà da eccepire in riferimento allo stato di conservazione e di manutenzione in cui si trovano i fondi.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente procedura ha lo scopo di sottrarre il Mercato Coperto alle conseguenze di un prolungato inutilizzo in termini di degrado urbano e peggioramento dello stato conservativo e manutentivo dell'immobile nelle more di una complessiva riqualificazione dell'intera struttura.

La concessione avrà pertanto la durata di **2 anni** dalla stipula del relativo contratto.

Essa cesserà alla scadenza del termine di cui sopra senza necessità di disdetta da parte dell'Amministrazione e non potrà essere soggetta a rinnovazione tacita.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di revocare la concessione medesima anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso. La revoca andrà esercitata con un preavviso di tre mesi. L'Amministrazione si riserva altresì di ottenere la disponibilità temporanea dei locali in qualsiasi momento per esigenze istituzionali. Sarà altresì data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ARTICOLO 4 - FINALITÀ DELL'ASSEGNAZIONE

I fondi saranno destinati ad ospitare attività che abbiano un impatto positivo sulla comunità locale e che, in coerenza con l'art. 31 del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, perseguiranno le seguenti finalità:

- a) finalità socio-sanitarie e assistenziali;
- b) finalità culturali;
- c) finalità scientifiche ed educative;
- d) finalità sportive, del tempo libero e socio-ricreative;
- e) tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- f) tutela dei diritti civili;
- g) protezione civile;
- h) finalità religiose.
- i) promozione turistica e incentivazione dell'economia locale.
- l) tutela degli animali.

ART. 5 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura:

- gli Enti del Terzo Settore come definiti dall'art. 4 del D. Lgs. 03.07.2017, n. 117 in forma singola, regolarmente costituiti ed in regola con quanto previsto dall'art. 11 (iscrizione);
- ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro e il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione;
- gli Enti che abbiano in corso una procedura d'iscrizione al RUNTS, purchè alleghino la documentazione idonea a dimostrare l'avvenuta richiesta d'iscrizione e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione al registro;

in possesso dei seguenti requisiti:

- avere sede nel Comune di Montecatini Terme o svolgere la propria attività nel territorio comunale;
- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36/2023, e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- essere in regola con i pagamenti dei contributi nei confronti dei dipendenti, ove ve ne siano;
- non avere debiti o contenziosi con il Comune di Montecatini Terme;

ART. 6 – VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E CRITERI DI SELEZIONE

I concessionari verranno individuati mediante una procedura ad evidenza pubblica ed il criterio di aggiudicazione adottato sarà l'attribuzione di un punteggio ad un'offerta tecnica - progettuale, con le modalità disciplinate di seguito nel presente articolo.

All'assegnazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

Le domande di partecipazione saranno valutate da una commissione, appositamente costituita dopo lo spirare del termine di presentazione delle istanze di partecipazione alla selezione, che si riunirà in seduta pubblica per l'apertura delle buste e l'esame della correttezza formale della documentazione amministrativa (in data che verrà previamente comunicata sul sito istituzionale dell'Ente) e successivamente in seduta riservata per l'esame delle proposte progettuali.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere all'assegnazione di uno o più fondi anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

Non saranno valutate le domande:

- Presentate da soggetti diversi da quelli previsti al precedente articolo;
- Che prevedano un utilizzo degli immobili richiesti per finalità diverse da quelle indicate al precedente art. 3.

Le offerte tecniche - progettuali saranno valutate mediante l'attribuzione di un punteggio da un minimo di 0 ad un massimo di 100 utilizzando i seguenti criteri:

- Natura e rilevanza dei fini istituzionali del partecipante, che dovranno essere in linea con gli scopi istituzionali dell'Ente, e valutazione in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali dell'amministrazione – punteggio massimo attribuito 25
- Qualità e quantità dei servizi che il soggetto partecipante si propone di svolgere in favore della collettività nel suo complesso o in favore di particolari fasce della popolazione – punteggio massimo attribuito 25
- Attività, servizi ed esperienze gestite a livello locale che dimostrino il legame con il territorio, il radicamento, la ramificazione e la concreta attitudine a realizzare il progetto – punteggio massimo attribuito 25;
- Grado di utilità sociale e idoneità del progetto a generare valore aggiunto per la comunità di riferimento – punteggio massimo attribuito 25;

La fase di attribuzione dei punteggi si concluderà con la pubblicazione di una graduatoria. L'Associazione/Ente con il punteggio più alto sarà chiamata a scegliere il fondo di proprio gradimento da avere in concessione e via via si procederà a scorrere la graduatoria in tal senso fino ad esaurimento dei fondi disponibili.

Al termine di tale procedura, la Giunta Comunale provvederà alla formale assegnazione dei fondi e, ai sensi del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, alla determinazione della percentuale di riduzione del canone, che potrà raggiungere anche il 100%.

I soggetti posizionati in graduatoria ma con un punteggio non sufficientemente alto per risultare assegnatari in relazione al numero dei fondi disponibili, potranno essere chiamati successivamente in caso di rinuncia o di revoca.

La graduatoria potrà essere ugualmente utilizzata per l'assegnazione di ulteriori fondi, diversi da quelli messi a bando, che dovessero rendersi disponibili in futuro.

ART. 7 – MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, redatta in carta semplice secondo lo schema allegato e debitamente sottoscritta dal rappresentante legale dell'Ente, pena l'esclusione, dovrà essere indirizzata a:

**Ufficio Patrimonio del
Comune di Montecatini Terme
Viale Verdi 46
51016 Montecatini Terme (PT)**

e presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Montecatini Terme nei giorni e negli orari di apertura, come indicati dal sito informatico dell'Ente o spedita a mezzo Raccomandata con Avviso di Ricevimento, ovvero inoltrata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comune.montecatiniterme@postacert.toscana.it.

Le istanze prodotte a mezzo del servizio postale, o consegnate direttamente all'ufficio protocollo, dovranno essere presentate in busta chiusa recante la dicitura **"SELEZIONE PER LA CONCESSIONE BIENNALE A SCOPI ASSOCIATIVI DEI FONDI DEL MERCATO COPERTO"**.

Per le istanze prodotte mediante posta elettronica certificata, la predetta dicitura deve essere riportata nell'oggetto della medesima. La validità della trasmissione e ricezione del messaggio di posta elettronica certificata è attestata rispettivamente dalla ricevuta di accettazione e dalla ricevuta di avvenuta consegna.

L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione delle domande ovvero di comunicazioni dipendenti da inesatta o incompleta indicazione del recapito da parte del partecipante né per eventuali disguidi non imputabili all'amministrazione stessa o comunque imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

LE DOMANDE DOVRANNO PERVENIRE INDEROGABILMENTE ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 28 FEBBRAIO 2025.

Ai fini del rispetto di detto termine perentorio di scadenza, farà fede esclusivamente la data di arrivo apposta sul plico del Servizio Protocollo.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE:

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta sul modello **"A"** e, a pena di esclusione, essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- b) Copia fotostatica dell'atto costitutivo dell'Ente;
- c) Copia fotostatica dello Statuto dell'Ente;
- d) Una relazione sottoscritta dal concorrente, che presenti il progetto di utilizzo del bene nonché la qualità e quantità dei servizi offerti in favore della comunità. Al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti l'offerta tecnica - progettuale dovrà essere redatta sul modello **"B"**, contenente un'articolazione interna secondo il contenuto dei criteri di valutazione di cui al presente avviso.

ART. 8 – CAUSE DI ESCLUSIONE

Si specifica che l'Amministrazione procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) Non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione della domanda di partecipazione;
- b) Non siano rispettate le indicazioni relative alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- c) Manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, ovvero la domanda non risulti sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente;

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione

amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dalla Commissione e comunicato all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione.

Eventuali carenze nelle relazioni di cui alla lettera d) non potranno invece essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti di cui all'art. 6 del presente avviso con attribuzione di punteggio pari a 0.

ART. 9 – CONTROLLI SULLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

Si avverte che le dichiarazioni sostitutive rese dall'affidatario, a norma del D.P.R. 445/2000, potranno essere assoggettate a controllo.

A norma dell'art. 71 del DPR n. 445/2000, il Comune si riserva di procedere a controlli sia a campione sia nei casi in cui sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle informazioni fornite nelle dichiarazioni rese da qualsiasi dei concorrenti.

Qualora da tali controlli emergano dichiarazioni non veritiere, il dichiarante, ferma la responsabilità penale ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R., decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di tali dichiarazioni (art. 75 D.P.R. n. 445/2000).

ART. 10 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto di concessione avverrà in forma di scrittura privata soggetta a registrazione in caso d'uso, nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicati al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico dell'ente aggiudicatario.

In caso di ritardata o mancata ottemperanza agli oneri relativi alla stipulazione del contratto (es. sottoscrizione della polizza assicurativa), l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento e a procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

In caso di rinuncia all'unità immobiliare assegnata da parte dell'aggiudicatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione.

ART. 11 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario sarà tenuto a utilizzare l'unità immobiliare assegnata per le finalità che hanno determinato la concessione e assumerà gli obblighi previsti nello schema di concessione, i cui contenuti sostanziali sono esposti nel presente avviso.

ART. 12 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI.

Gli atti di gara sono pubblicati in versione integrale all'Albo on Line e sul sito internet istituzionale del Comune di Montecatini Terme, dal quale sono scaricabili l'avviso di selezione e la modulistica necessaria per la partecipazione.

In particolare, si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: patrimonio@comune.montecatini-terme.pt.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura "Selezione per la concessione biennale a scopi associativi dei fondi del mercato coperto – Richiesta di chiarimenti".

Le eventuali richieste di chiarimenti devono pervenire non oltre il terzo giorno antecedente la data di scadenza per la presentazione delle domande con l'indicazione della denominazione del concorrente richiedente.

ART. 13 – TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) si informa che:

- I dati personali conferiti attraverso la modulistica allegata al presente bando saranno trattati al solo fine dell'espletamento della procedura di gara in oggetto, e limitatamente al tempo necessario a detto fine;
- I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione del procedimento per il quale sono richiesti e saranno successivamente conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- Il conferimento dei dati presente nella suddetta modulistica è indispensabile e il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento;
- Alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione amministrazione trasparente per adempiere agli obblighi di legge previsti dal D. Lgs. 33/2013 – Testo unico in materia di trasparenza amministrativa.

Montecatini Terme, 06.02.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott. Vincenzo Lissa

*Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e delle norme collegate, in
sostituzione del documento cartaceo e della firma
autografa*