

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DEL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA POMPEO NERI NELL'AMBITO DEL QUARTIERE DELLA CERAMICA

IL RESPONSABILE

In ottemperanza a quanto previsto dalla Delibera della Giunta Comunale n. 12 del 28.01.2026 avente ad oggetto *“Concessione in comodato d'uso del locale di proprietà comunale posto a Castelfiorentino in Via Pompeo Neri nell'ambito del quartiere della ceramica. Approvazione schema di avviso pubblico”*

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino intende acquisire la manifestazione di interesse da parte di soggetti operanti nel settore culturale, artistico e didattico di interesse sociale, per l'affidamento, per anni 3, di immobile di proprietà comunale non utilizzato e non strumentale all'esercizio delle sue funzioni istituzionali, sito in Via Pompeo Neri e Via Terino, comprendente un locale destinato ad attività artigianali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino foglio 52, particella 220, sub. 6.

FINALITÀ

Lo scopo della concessione in comodato è la promozione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nonché la valorizzazione dell'immobile stesso, sia al fine di preservare il decoro della struttura ed evitare uno stato di inutilizzo che comporterebbe il progressivo degrado dell'immobile e delle relative aree di pertinenza, sia per favorire e incentivare l'insediamento di attività artigianali, artistiche, storiche e culturali nel centro storico.

Tenuto conto inoltre dell'ubicazione dell'immobile, l'Amministrazione intende valorizzare in particolare le attività di promozione culturale e ricreative presso il centro storico basso e alto, anche mediante l'organizzazione di eventi culturali e formativi a favore della cittadinanza. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

DURATA

Il comodato in oggetto è ascrivibile alla tipologia di comodato “temporaneo” ovvero con durata determinata ergo “certa”, pari ad anni 3 (tre) decorrenti dal momento della stipula del contratto di comodato.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno concordare un sopralluogo dell'immobile con l'Ufficio Manutenzioni (tel: 0571 686380; email: a.barnini@comune.castelfiorentino.fi.it).

CRITERI DI PARTECIPAZIONE E AMMISSIONE

Possono partecipare al bando, sia in forma singola che associata, tutti i soggetti maggiorenni residenti nel territorio italiano.

In caso di partecipazione in forma di gruppo, la domanda di partecipazione dovrà essere compilata dal Referente responsabile del gruppo e dovrà contenere i dati anagrafici di tutti i membri.

I partecipanti inoltre dovranno essere in possesso anche dei seguenti ulteriori requisiti:

- operatività nel territorio del Comune di Castelfiorentino in ambito culturale, artistico e didattico di interesse sociale;

- non si trovino in posizioni debitorie a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- non abbiano cause ostative a poter contrarre con la p.a. ai sensi della normativa vigente.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI A CARICO DEL COMODATARIO

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al Foglio 52 part. 220 sub. 6, con superficie pari a complessivi mq. 76. L'assegnazione in comodato gratuito ha ad oggetto i locali suddetti con inclusione di ogni arredo.

L'immobile oggetto della concessione sarà affidato in comodato gratuito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta, rimanendo a carico del comodatario (e quindi a sua propria cura e spese) la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per gli utilizzi consentiti, senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Castelfiorentino o di altri Enti Pubblici.

A tal fine il comodatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di miglioria, conservazione e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del comodatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli altri enti pubblici preposti.

È pertanto vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali senza il preventivo consenso scritto del Comune di Castelfiorentino, fermo restando, in caso di consenso, che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese le spese relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a totale carico del comodatario.

Il Comune provvederà a richiedere, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative. In caso di vizi, difetti o difformità rilevati, il Comune di Castelfiorentino potrà assegnare al comodatario un termine entro il quale provvedere alla eliminazione dei vizi, difetti o difformità riscontrati; è fatto obbligo al comodatario di provvedere entro il termine assegnato, pena in difetto la risoluzione immediata del comodato e fatto salvo il risarcimento dei danni.

È fatto espresso divieto al comodatario, pena la risoluzione immediata del comodato, di subconcedere, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile a terzi senza autorizzazione del Comune di Castelfiorentino.

Al comodatario è richiesto:

- di mantenere l'immobile affidato in comodato gratuito in buone condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza del comodato tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al proprietario la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante il comodato.

Sono ad esclusivo carico del comodatario:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti l'apertura dei contratti per la fornitura delle utenze idriche, elettriche, telefoniche e del gas con i relativi gestori nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tariffa, tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione degli interventi di miglioria e risanamento conservativo indicati nella manifestazione di interesse e tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo, le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie ai locali e agli impianti, le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi tra l'altro agli

impianti di acqua, luce, alle serrature, serrande, porte, serramenti e chiavi, ai cardini ed agli infissi, alla pavimentazione e rivestimenti nonché tutte le disinfestazioni eventualmente occorrenti sono a totale carico del comodatario. L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice, resta a rischio e pericolo del comodatario senza alcuna responsabilità per il Comune di Castelfiorentino.

Saranno inoltre a carico del comodatario tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dallo stesso comodatario ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata nella manifestazione di interesse. Sono altresì a carico esclusivo del comodatario le spese necessarie per l'eventuale potenziamento successivo dell'impianto elettrico, in relazione alla destinazione contrattuale dell'immobile.

Il comodatario può finanziare i lavori di cui sopra anche con finanziamenti esterni.

Il comodatario è costituito custode della cosa affidata in concessione e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Comune di Castelfiorentino da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di terzi.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare opportuni controlli e sopralluoghi, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, per verificare il corretto utilizzo del bene concesso in comodato.

L'affidamento potrà essere revocato dal concedente solo per inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse.

Il soggetto assegnatario dovrà utilizzare l'immobile e relative pertinenze entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, avendo riguardo al numero dei partecipanti alle attività, alla collocazione oraria, all'impatto acustico, alla viabilità, ecc., curando in particolare di non arrecare molestia danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.

Nella realizzazione delle attività ed iniziative previste in progetto il soggetto assegnatario dovrà tenere conto di quanto previsto dal presente Avviso Pubblico e nel relativo contratto di comodato. Le iniziative ed attività dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, di disciplina delle manifestazioni in luoghi pubblici o aperti al pubblico, nonché nel rispetto della normativa vigente relativa alle specifiche attività che si intendono realizzare.

Si precisa che la concessione in comodato dell'immobile **NON** implica automaticamente anche la concessione dell'ente alle singole attività ed iniziative poste in essere dal soggetto affidatario, né consente l'utilizzo del logo del Comune di Castelfiorentino. L'eventuale patrocinio ed utilizzo del logo dovranno essere richiesti con apposita istanza scritta rivolta all'amministrazione comunale.

Il comodatario è obbligato al recepimento ed attuazione delle norme igieniche, di tutela e sicurezza dei lavoratori, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, regolamentari, anche in riferimento al T.U. della sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 del 09/04/2008, come modificato dal D.Lgs 30 Agosto 2009 nr. 106 e s.m.i..

CRITERI DI AFFIDAMENTO

I locali verranno affidati in comodato al soggetto che otterrà il punteggio più alto sulla base dei seguenti criteri:

- A) il radicamento sul territorio e rappresentatività del soggetto richiedente anche in riferimento agli obiettivi descritti sopra - max punti 30;
- B) rilevanza dell'attività culturale, didattica e sociale svolta nel territorio nell'ultimo triennio – max punti 30;

C) organizzazione di eventi culturali e formativi a favore della cittadinanza: proposta progettuale di utilizzo dello spazio, dalla quale possano evincersi le finalità e lo sviluppo delle attività che si intendono promuovere, la coerenza rispetto al tessuto sociale nel quale si insedia l'attività, al target dei soggetti destinatari, e l'obiettivo di intessere sinergie e relazioni di rete con iniziative già operanti nel più ampio contesto cittadino - max punti 10;

D) valorizzazione dell'immobile: descrizione degli interventi di migioria e conservazione che il soggetto si impegna a svolgere - max punti 30;

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento espresso, un'apposita commissione tecnica composta da responsabili e funzionari dell'ente. Il punteggio attribuito a ciascun progetto sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti in base a tutti i suddetti criteri, con un massimo ottenibile pari a **100**. Si procederà ad assegnazione anche in presenza di una sola istanza purché raggiunga la soglia dei **50** punti, che costituisce pertanto la soglia minima al di sotto della quale non potrà effettuarsi l'assegnazione.

La Commissione tecnica si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti, nel corso dell'esame del progetto (offerta tecnico-qualitativa), ulteriori chiarimenti e delucidazioni, allo scopo di poter formulare giudizi meglio approfonditi e documentati.

La Commissione potrà inoltre decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'assegnazione qualora nessuno dei progetti presentati venga ritenuto idoneo ai requisiti del presente avviso o per sopravvenuti motivi di rilievo e/o eventuali contenziosi, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione provvederà, con proprio atto dirigenziale, ad approvare i verbali e la graduatoria disposta dalla Commissione; dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria. In caso di rinuncia degli stessi, il Comune potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

Sulla base dell'individuazione di cui al punto precedente, la Responsabile del Settore 2, Servizi culturali, alla persona e Affari generali, Dott.ssa Sabrina Gori procederà alla stipulazione del relativo contratto di comodato, ai patti e condizioni esplicitati nei provvedimenti dirigenziali, negli atti presupposti e nel presente avviso pubblico, con il soggetto che ne assumerà tutte le obbligazioni.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le domande di partecipazione dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 **del giorno 09 marzo 2026**, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, a mezzo di PEC, del servizio postale o con consegna diretta a mano.

In caso di trasmissione tramite servizio postale o con consegna diretta a mano il plico deve essere chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro o firma sui lembi di chiusura. Sul frontespizio dovranno essere riportati chiaramente i seguenti dati: - mittente; - oggetto: "Istanza di partecipazione all'affidamento di concessione dell'immobile sito in Via Pompeo Neri". Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione integro o nel termine stabilito.

In caso di trasmissione tramite PEC la documentazione, in formato pdf, dovrà essere firmata digitalmente o, in mancanza di firma digitale, con firma olografa del soggetto partecipante.

Le domande pervenute oltre il termine di cui sopra non verranno prese in considerazione. L'Amministrazione Comunale declina sin d'ora ogni responsabilità relativa a disguidi postali o di

qualunque natura che dovessero impedire il recapito entro il termine prescritto.

L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è lunedì – venerdì dalle 09:00 alle 13:00, tutti i giorni lavorativi, con esclusione dei giorni festivi – prefestivi.

AGGIUDICAZIONE E DURATA

L'aggiudicatario del presente avviso, sottoscriverà, così come previsto dalla Delibera G.C. n. 12 del 28.01.2026, contratto di comodato d'uso gratuito della durata di tre (3) anni, da registrare nelle forme di legge e le spese di registrazione saranno a carico della parte aggiudicataria.

DISPOSIZIONI FINALI

L'amministrazione si riserva, in via di autotutela, la facoltà di revocare o differire la presente procedura, senza che i concorrenti possano avanzare qualsivoglia pretesa al riguardo.

L'amministrazione si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e dichiarazioni presentate. Le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di dichiarazioni di atto di notorietà devono essere corredate, a pena di esclusione del concorrente, da una copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Il presente avviso e il modello di domanda sono posti in pubblicazione sul sito internet del Comune www.comune.castelfiorentino.fi.it, essi sono altresì disponibili in forma cartacea presso l'ufficio segreteria e contratti del Comune di Castelfiorentino (tel. 0571 - 686364).

La comunicazione d'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90, si intende anticipata e sostituita dal presente avviso pubblico e dall'atto di richiesta presentata attraverso la domanda di partecipazione.

Il responsabile del procedimento è la Responsabile del Settore 2 “Servizi culturali, alla persona e Affari generali”, Dott.ssa Sabrina Gori (s.gori@comune.castelfiorentino.fi.it – tel. 0571 686351).

Il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dall'avviso pubblico.

Il termine di conclusione del procedimento è fissato in 60 giorni.

Le dichiarazioni presentate dai richiedenti saranno assoggettate ai controlli previsti dall'art. 71 del DPR 28.12.2000 n. 445. Qualora vengano accertate dichiarazioni ritenute non veritiere si procederà ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e della normativa vigente in materia.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati, si informa che i dati forniti dagli operatori economici sono trattati dall'Amministrazione esclusivamente per le finalità connesse alla procedura per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pompeo Neri e Via Terino, n. 14.

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Castelfiorentino nella persona del Responsabile del procedimento.

Dott.ssa Sabrina Gori

Documento informatico firmato digitalmente