



AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO EX PALAZZO MENCHI, AD USO BAR, DENOMINATO "CAFFE' CAPRETZ"

Si rende noto che il Comune di Barga, in esecuzione della determina a contrarre n. 285 del 25/02/2026

al fine di conseguire un'efficiente utilizzazione del proprio patrimonio, intende procedere alla concessione in locazione, mediante procedura di selezione pubblica, dell'immobile di sua proprietà di seguito descritto.

1. OGGETTO

La locazione ha oggetto il seguente bene immobile:

- "Unità immobiliare, posta in Barga capoluogo, Piazza del Comune, n. 1, al Piano Terreno del fabbricato ex Palazzo Menchi, adiacente al Palazzo Comunale, costituita da locali ad uso bar – ristorante. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Barga al Foglio n. 37 - particella n. 554 sub 4, graffato con i Mappali nn. 550 sub 8 e n. 756, Categoria B/4 Classe U, consistenza metri cubi 2978, superficie catastale mq. 757, Rendita € 3.845,01 e particella n. 626 sub 2 Categoria E/4 Rendita € 81,34, intestate al Comune di Barga.
- La superficie è così sintetizzata: area operativa coperta utilizzata mq. 121; - terrazza mq. 13 - loggiato coperto mq. 61, per una superficie totale di mq. 195, evidenziati con tratteggio nella planimetria che si allega al presente avviso.

L'immobile dovrà essere adibito ad uso bar - ristorante.

Il locale verrà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il fabbricato è sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs n. 42 del 2004 e. s.m.i. Pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di zona.

I manufatti installati nel locale (arredi, divisori, teche, etc.) al termine della locazione dovranno essere rimossi unitamente agli impianti di propria realizzazione, ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento) dovranno essere intestate al locatario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allo stesso, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate.

2. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/ 1978).

In ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del secondo sessennio del contratto di locazione l'immobile in esame sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In

tale occasione non sarà dovuta al locatario uscente l'indennità di avviamento prevista dall'art 34 della Legge n. 392/1978.

L'assegnazione in locazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico parte del Comune di Barga. L'immobile verrà locato nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione dell'avviso, accettato dall'offerente previa dichiarazione di presa visione. La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimarranno a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

E' vietata la variazione d'uso nonché la sublocazione a terzi, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

3 - DURATA

L'assegnazione in locazione è fissata in 6 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di 6 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale (art.27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). E' facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso. Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata;
- b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
- d) mancato pagamento del canone di locazione.

Le imposte e le spese per la registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relativi alla conduzione dell'immobile.

4- CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione a base d'asta annuale è stabilito in **€ 11.880,00 annui (€ 990,00 mensili)** da corrispondere a cadenza mensile entro la data --/-- indicata nel documento contabile emesso dal locatore. Il canone offerto sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente nella misura del 75%.

5 - DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

L'unità immobiliare è concessa in locazione per lo svolgimento di attività di "bar / ristorazione".

Al conduttore spetta l'onere di ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene locato all'attività da svolgere, tenendo indenne la parte locatrice da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore non può: sub locare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente avviso; destinarla ad un uso diverso da quello pattuito; consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso o gratuito, della stessa; apportare modifiche o realizzare interventi edili, anche a carattere provvisorio, nell'immobile.

6 - RESPONSABILITÀ

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c.

7- RICONSEGNA

Alla scadenza della locazione la parte locatrice dovrà restituire al Comune di Barga l'unità immobiliare libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

8 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti prima della sottoscrizione del contratto di locazione dovrà prestare una cauzione infruttifera, corrispondente a due mensilità del canone di locazione. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

9 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo; a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.

10 - REQUISITI

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso operatori economici (persone fisiche e giuridiche, società, imprese individuali) in possesso dei requisiti di onorabilità e professionali stabiliti dalla Legge Regionale Toscana n. 62 del 23/11/2018 (Codice del Commercio), e di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata della locazione.

I PARTECIPANTI DOVRANNO:

- essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art 11 della L.R. Toscana n. 62/2018
- essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art 12 della L.R. Toscana n. 62/2018
- non risultare in stato di morosità nei confronti del Comune di Barga;
- essere in regola con la legislazione antimafia
- non essere stati condannati con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o altri reati che comunque pregiudichino la capacità contrattuale con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter c.p. così come introdotto ex art. 120 della Legge n. 689/1981 e s.m.i.; per le società il requisito deve essere posseduto dai soci e amministratori;
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non risultare iscritti nel Registro Informatico dei protesti.

11 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, dovrà essere presentata in plico chiuso che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura.

All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura *“Avviso pubblico per la locazione dei locali al piano terra del fabbricato ex palazzo Menchi denominato “Caffè Capretz”.*

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente:

A) Documentazione amministrativa

B) Offerta economica

Nella busta A) documentazione amministrativa dovrà essere inserito:

1) Domanda di partecipazione, come da fac-simile allegato 1), in bollo, con l'indicazione:

a) PERSONA FISICA – nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.

a.1) PERSONA GIURIDICA – denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e pec, generalità del legale rappresentante.

b) di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;

c) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso, e di accettarne integralmente il contenuto e gli effetti.

2) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, come da fac-simile allegato 2) (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore) con cui il singolo soggetto o il legale rappresentante del partecipante attesti:

a) il possesso dei requisiti di onorabilità e professionali indicati negli art.li 11 e 12 della Legge Regionale Toscana n. 62/2018 e la capacità dell'offerente a contrattare nonché della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

b) di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;

c) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;

- nel caso di partecipazione di impresa, iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio competente e il nominativo della persona o delle persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente;

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e che tali procedure non si sono verificate nell'ultimo quinquennio.

- che nei propri confronti ovvero nei confronti del titolare, se si tratta di impresa individuale, 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 poteri di rappresentanza o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società, non sono in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159/2011 o una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del medesimo decreto legislativo;

- che non risultano a carico proprio ovvero dei soggetti di cui al punto precedente condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

- non essere iscritto nel Registro Informatico dei protesti;

- di essere a conoscenza e di accettare che sull'immobile oggetto dell'assegnazione possa essere esercitato il diritto di prelazione dell'attuale conduttore

- di impegnarsi, prima della sottoscrizione del contratto a rilasciare all'Ente proprietario a garanzia degli obblighi assunti una cauzione infruttifera, corrispondente a due mensilità del canone di locazione.

- di impegnarsi, prima della sottoscrizione del contratto e depositare polizza RCT/RCO

I concorrenti appartenenti a uno Stato straniero dovranno dimostrare il possesso dei requisiti previsti per la partecipazione alla presente procedura producendo documentazione conforme alle normative vigenti nei rispettivi Paesi.

Nella busta B) riportante la dicitura "Offerta Economica" come da fac simile allegato 3), dovrà essere inserita:

- la dichiarazione, in bollo, sottoscritta dal legale rappresentante, con l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di locazione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al **canone base annuale di € 11.880,00.**

L'offerta dovrà essere formulata con riferimento all'intero importo posto a base d'asta senza quindi

considerare la somma che dovrà essere versata a titolo di deposito cauzionale al momento della sottoscrizione del contratto.

12 - DIRITTO DI PRELAZIONE DEL CONDUTTORE USCENTE

Ai sensi dell'art 40 della Legge 392/1978 (Diritto di prelazione in caso di nuova locazione) l'attuale conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme prescritte ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma articolo 40 stesso, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal Comune di Barga. Si precisa che il conduttore uscente conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

13 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 12/03/2026 all'Ufficio Protocollo

del Comune di Barga, situato Barga (55051), via di Mezzo n. 45

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente.

La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

14 - APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno 13/03/2026 alle ore 10.00 In una Sala del Palazzo Comunale (Barga, via di Mezzo 45- Palazzo Pancrazi).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta; in caso di offerte uguali mediante estrazione a sorte.

La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione della Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio.

L'immobile sarà concesso in locazione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto.

15 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. I dati personali forniti, ovvero altrimenti acquisiti nell'ambito dell'attività della Stazione appaltante, possono formare oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, nel rispetto della normativa sopra richiamata, per le finalità istituzionali della Stazione appaltante stessa ed in particolare per l'esecuzione di obblighi previsti da leggi o regolamenti.

Il conferimento dei dati dell'operatore è strettamente funzionale all'esecuzione del rapporto contrattuale; il Titolare del trattamento dei dati, ai sensi D.lgs. 196/2003 è il Comune di Barga.

Il trattamento dei dati forniti, o altrimenti acquisiti nell'ambito della nostra attività, potrà essere effettuato anche da soggetti a cui sia riconosciuta la facoltà di accedere ai dati personali da norme di legge o di normative secondarie e/o comunitarie.

I dati saranno conservati presso la sede della Stazione appaltante, per il tempo prescritto dalle norme di legge.

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale della Stazione appaltante, per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della Legge 07.08.1990 n. 241 e ss.mm.ii.;
- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza. I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito dei procedimenti a carico dei concorrenti.

L'interessato potrà far valere i propri diritti, come espressi dagli artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del Regolamento UE/2016/679, che si intendono espressamente richiamati.

I punti di contatto del Responsabile della Protezione dei dati (D.P.O.) sono i seguenti: Avv. Francesco Barchielli - Etruria p.a.: dpo@etruriapa.it.

16 - AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare il possesso dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle offerte non danno diritto a ricevere prestazioni da parte della Comune di Barga a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. Il Comune di Barga si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata. Il Comune di Barga rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di locazione, pertanto fino a quel momento può recedere per motivi di pubblico interesse, comunicando via pec il proprio recesso e restituendo la garanzia cauzionale entro 60 gg. dalla comunicazione, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.

17 - ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Per ogni informazione sulla procedura di assegnazione Ufficio contratti- Dott.ssa Mariateresa Di Natale 0583/724728, mail mt.dinatale@comunedibarga.it - Dott.ssa Chiara Mele 0583/724742 c.mele@comunedibarga.it.

Informazioni tecniche: Ufficio Patrimonio- Geom Barbara Santi 0583/724766- mail b.santi@comunedibarga.it; Ing. Filippo Bacci 0583/724717 mail f.bacci@comunedibarga.it

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente, sul sito internet del Comune di Barga <https://www.comune.barga.lu.it/ed> in Amministrazione trasparente <https://servizi.comune.barga.lu.it/openweb/pratiche/registri.php?sezione=AvvisiBandi2024&CSRF=48dddb1c0a0a55db87aeb441cf59766b>

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Bacci Filippo.

La Responsabile Area Lavori Pubblici e Patrimonio
Geom. Barbara Santi