

## AVVISI DI GARA

### REGIONE TOSCANA

**Direzione Generale Organizzazione  
Settore Patrimonio e Logistica**

DECRETO 22 agosto 2014, n. 3756  
certificato il 05-09-2014

**Patrimonio regionale: bando pubblico per la locazione dell'immobile denominato "il Villone" posto in San Marcello Pistoiese, Via Lisa de Lapi n. 314/A.**

#### IL DIRIGENTE

Visti gli articoli n. 1 e 2 della L.R. 1/2009 "Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale" che definisce i rapporti tra organi di direzione politica e dirigenza;

Visti gli art. n. 6 e n. 9 della succitata L.R. 1/2009, inerenti le competenze dei responsabili di Settore;

Visto il Decreto del Direttore Generale della D.G. Organizzazione e Risorse n. 3545 del 30/08/2011 con il quale è stata conferita la responsabilità dirigenziale del Settore Patrimonio e Logistica alla dott.ssa Angela Di Ciommo a decorrere dal 01/09/2011;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 332 del 23/04/2012 "Direzioni Generali della Giunta Regionale e relative Aree di Coordinamento: modifiche";

Visto il Decreto del Direttore Generale della D.G. Organizzazione e Risorse n. 1796/2012 riguardante l'assetto organizzativo all'interno della Direzione Generale "Organizzazione";

Visto la L.R. 6 agosto 2001 n. 36 "Ordinamento contabile della Regione Toscana";

Vista la L.R. 27 dicembre 2004 n. 77 "Demanio e Patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana)";

Visto il regolamento di attuazione della L.R. 77/2004 emanato con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 61/R;

Visto il decreto n. 7168 del 23 dicembre 2005 con il quale, ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.P.G.R. del 23 novembre 2005 n. 61/R, è stata disposta la classificazione dei beni del demanio e patrimonio regionale, poi modificata dai decreti n. 4307 del 13 settembre 2006, n. 6299 del 21 dicembre 2007, n. 6006 del 16 dicembre 2008, n. 6772

del 28 dicembre 2009, n. 278 del 04 febbraio 2011, n. 685 del 29 febbraio 2012, n. 4592 del 8 ottobre 2012 e n. 458 del 13 febbraio 2014;

Considerato che tra i beni di proprietà regionale è incluso un immobile posto nel Comune di San Marcello Pistoiese, Pistoia, in Via Lisa de Lapi n. 314/A, denominato "il Villone", meglio identificato al CF del Comune di San Marcello Pistoiese come di seguito evidenziato: a) fabbricato principale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al foglio 53 part. 5 e 41, categoria B/1, classe U; b) terreni di pertinenza, corte e resede, identificati al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al Foglio 53 Particella 41, Foglio 39 Particelle 67, 68, 69;

Preso atto che per dare in locazione per finalità turistico ricettive a terzi il suddetto immobile è necessario procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico di disponibilità al fine di ricercare un utilizzatore del bene, ai sensi dell'art. 57 del DPGR 61/r del 23/11/2005;

Preso atto che il canone di locazione da porre a base di gara è stato stimato in complessivi Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00) annui secondo stima redatta ai sensi dell'art. 54 del sopra citato Regolamento, agli atti del Settore;

Vista la bozza di Avviso Pubblico allegata al presente decreto sotto la lettera A) a formarne parte integrante e sostanziale;

#### DECRETA

di dare corso al procedimento di avviso pubblico per la locazione dell'immobile posto nel Comune di San Marcello Pistoiese, Pistoia, in Via Lisa de Lapi n. 314/A, denominato "il Villone", meglio identificato in narrativa;

di approvare la bozza di Avviso Pubblico, allegata al presente decreto, sotto la lettera A), a formarne parte integrante e sostanziale;

di dare adeguata informazione e pubblicità all'avviso di cui sopra così come disposto dall'articolo 57 comma 5 del D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 61/R.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul BURT ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della l.r. 23/2007 e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art. 18 della l.r. 23/2007.

*Il Dirigente*  
Angela Di Ciommo

SEGUE ALLEGATO

Regione Toscana  
Direzione Generale Organizzazione  
Settore Patrimonio e Logistica

## AVVISO PUBBLICO

La Regione Toscana, ai sensi della LR77/04 e in particolare dell'art. 57 del D.P.R.G n. 61/R del 23/11/2005

### AVVISA

che è disponibile per l'assegnazione in regime di locazione per finalità turistico ricettive l'immobile posto in Via Lisa de' Lapi n. 314/A, nel Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia).

### DESCRIZIONE – CANONE DI LOCAZIONE

Il bene oggetto di locazione è così identificato:

- a) fabbricato principale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al foglio 53 part. 5 e 41, categoria B/1, classe U.
- b) terreni di pertinenza, corte e resede, identificati al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al Foglio 53 Particella 41, Foglio 39 Particelle 67, 68, 69.

Il bene viene dato in locazione per finalità turistico ricettive.

Il resede circostante il fabbricato è gravato da servitù di passo a servizio dei locali di proprietà del Comune di San Marcello Pistoiese che insistono sulla particella 6 del foglio 53 del CF del Comune di San Marcello Pistoiese adibiti a mensa comunale.

Il bene necessita di lavori di completamento che dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Regionale.

Tali lavori sono stati stimati dai competenti Uffici della Regione Toscana in € 50.000 quale cifra massima riconoscibile che verrà scomputata sul canone per l'ultimazione dei lavori di finiture a completamento del restauro, debitamente dimostrati con le relative fatturazioni. Ulteriori lavori, qualità dei materiali con costi elevati o interventi ritenuti opportuni dal conduttore che determinassero una spesa superiore a quanto sopra indicato potranno essere autorizzati dall'Amministrazione regionale ma non rimborsati.

I suddetti lavori finalizzati a portare a completa ultimazione il bene oggetto del presente bando sono a completa cura e spese del vincitore dello stesso, che accetta di assumersi il rischio della maggiore spesa che dovesse eventualmente risultare alla fine delle suddette opere di completamento rispetto alla stima qui espressa.

Il bene oggetto del presente bando deve ancora ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.. Sarà cura del conduttore chiedere e ottenere dai preposti Uffici la relativa certificazione ad ultimazione di tutti i lavori necessari a portare a completa ultimazione il bene oggetto di bando.

Del rilascio della certificazione di agibilità dell'immobile da parte del Comune di San Marcello Pistoiese dovrà essere data da parte del locatario immediata comunicazione alla Regione Toscana, Settore Patrimonio e Logistica.

Si precisa che l'area è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e a corpo e non a misura, onde ogni eccesso e difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni della locazione.

La locazione avrà durata di anni 9 (nove).

Al presente avviso viene allegata sotto il numero 1) la bozza del contratto di locazione che regolerà l'utilizzo del bene comprensiva degli estratti di mappa e le planimetrie dell'immobile. Essa costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La locazione è regolata secondo quanto previsto dalla LR77/20004 e dal suo Regolamento di attuazione di cui al DPGR n.61/R del 23/11/2005.

**Il canone stimato a base di gara è di Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00) annui.**

La data di immissione in possesso del bene coinciderà con quella della sottoscrizione del contratto di locazione.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

L'offerta, in aumento rispetto al canone stimato, può essere presentata da chiunque interessato avente i seguenti requisiti:

- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo in qualunque stadio della procedura;
- non abbia debiti o contenziosi con l'Amministrazione Regionale.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati devono presentare offerta in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura indirizzata a Regione Toscana – Giunta Regionale – Direzione Generale Organizzazione – Settore Patrimonio e Logistica – Via di Novoli, 26 – 50127 Firenze.

Sulla busta, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati, **pena l'esclusione**:

- l'indirizzo del mittente;
- la seguente dicitura: **CONTIENE OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE (PISTOIA) VIA LISA DE' LAPI N. 314/A.**

La busta dovrà contenere, pena l'esclusione, l'offerta redatta in carta libera dalla quale dovranno risultare :

- generalità dell'offerente e/o ragione sociale (compresi recapiti telefonici, fax e indirizzo e-mail);
- l'attività che si intende svolgere all'interno dei locali, la quale deve avere carattere esclusivamente turistico-ricettiva, o comunque compatibile con quest'ultima;
- il prezzo offerto espresso in euro per la locazione del bene (in cifre e in lettere);
- la firma leggibile dell'offerente e la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità.

**La busta dovrà essere consegnata:**

- **a mano presso gli uffici della Regione Toscana Direzione Generale Organizzazione, Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 Firenze – Palazzo A piano 5° stanza 519 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13 entro e non oltre le ore 13 del giorno 30/09/2014;**
- **per posta raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo: Regione Toscana Direzione Generale Organizzazione, Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 Firenze entro e non oltre il giorno 30/09/2014. Per l'ammissione alla partecipazione farà fede il timbro dell'ufficio postale di spedizione.**

**Non saranno ammesse offerte presentate in maniera diversa a quella sopra specificata e fuori dai termini previsti sopra indicati.**

L'Amministrazione non risponde di eventuali disguidi postali che possano pregiudicare il tempestivo arrivo della domanda.

**Il prezzo offerto dovrà essere in aumento rispetto al valore di stima.**

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione.

**Le offerte sono vincolanti dal momento della loro presentazione.**

#### **AGGIUDICAZIONE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

**L'aggiudicazione avviene a favore del concorrente la cui offerta contenga il maggior rialzo rispetto al canone di base stimato.**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità tra due o più offerte, l'Amministrazione Regionale provvederà a richiedere ai rispettivi offerenti un'ulteriore offerta al rialzo da far pervenire secondo modalità che saranno comunicate e specificate. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra e a oltranza.

**Il soggetto aggiudicatario dovrà versare una somma pari a due dodicesimi del canone offerto entro 48 ore dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione con le modalità indicate dall'Amministrazione Regionale.**

**La mancata osservanza di tali adempimenti è causa di revoca della locazione.**

In caso in cui l'aggiudicatario non rispetti gli obblighi previsti a suo carico dal bando, la Regione Toscana ha facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti

Gli interessati possono chiedere informazioni sul bene e sul bando ai seguenti numeri telefonici 055/4384045, 055/4384005, 055/4383897.

#### **INFORMATIVA EX ART. 13 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196**

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione della graduatoria.

Il responsabile del trattamento dei dati è la Dott.ssa Angela Di Ciommo, Responsabile del Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 – 50127 Firenze

Il Dirigente  
(Dott.ssa Angela Di Ciommo)

## REGIONE TOSCANA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno            il giorno            del mese di            negli Uffici della Regione  
Toscana posti in Firenze Via di Novoli n. 26,

TRA

Regione Toscana, con sede legale in Firenze Palazzo Strozzi Saccati – P.zza del Duomo, 10 (C.F. ....), nella persona del Dott.ssa Angela Di Ciommo nata a ....., nella sua qualità di Dirigente del Settore Patrimonio e Logistica, domiciliata presso la sede dell'Ente, autorizzata con decreto dirigenziale 3545 del 30/08/2011 ad impegnare legalmente e formalmente l'Ente che rappresenta

E

..... con sede/residenza in ..... Via.....(codice fiscale .....) )

Con il presente atto, approvato con decreto dirigenziale n.        del        esecutivo a norma di legge si conviene e si stipula quanto segue:

**Art.1 – Oggetto**

La Regione Toscana, come sopra rappresentata, dà in locazione a ....., che accetta, l'immobile posto nel Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia), Via Lisa dè Lapi n. 314/A. Il bene oggetto di locazione è così identificato: a) fabbricato principale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al foglio 53 part. 5 e 41, categoria B/1, classe U. b) terreni di pertinenza, corte e resede, identificati al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese (Pistoia) al Foglio 53 Particella 41, Foglio 39 Particelle 67, 68, 69.

I beni oggetto della presente locazione sono meglio identificati negli estratti di mappa e nelle planimetrie dell'immobile che si allegano al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

I beni oggetto della presente locazione sono da destinare esclusivamente ad uso turistico ricettivo.

Il resede circostante il fabbricato è gravato da servitù di passo a servizio dei locali di proprietà del Comune di San Marcello Pistoiese che insistono sulla particella 6 del foglio 53 del CF del Comune di San Marcello Pistoiese adibiti a mensa comunale.

#### **Art. 2 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con inizio il ..... e scadenza il .....

Il rinnovo del contratto potrà essere denegato al verificarsi delle fattispecie previste dall'articolo 29 – lettera b – della Legge 392/78.

In caso di rinnovo il presente contratto si intende comunque risolto alla seconda scadenza – dodicesimo anno dalla data di decorrenza – senza obbligo di disdetta e di notifica da parte dell'Amministrazione regionale.

#### **Art. 3 – Stato locativo**

Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato locativo, come visto e piaciuto, nello stato di fatto esistente, incompleto, e si impegna ad eseguire i lavori necessari a portarlo a completa ultimazione. I suddetti lavori finalizzati a portare a completa ultimazione il bene oggetto del presente bando sono a completa cura e spese del vincitore dello stesso, che accetta di assumersi il rischio della maggiore spesa che dovesse eventualmente risultare alla fine delle suddette opere di completamento rispetto alla stima espressa all'Art. 5 del presente contratto.

#### **Art. 4 – Canone**

Il canone annuale di locazione è fissato in Euro ..... (.....) da versarsi in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese alla Tesoreria Regionale a mezzo di bonifico di conto corrente bancario intestato a Regione Toscana, c/o M.P.S. FI. Ag. 17 Via di Novoli – Firenze, codice IBAN .....

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operati e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

#### **Art. 5 – Scomputo dei lavori sul canone di locazione**

Il costo dei lavori effettuati dal conduttore, debitamente dimostrati con le relative fatturazioni, finalizzati a portare ad ultimazione l'immobile oggetto del presente contratto, saranno scomputati dal canone di locazione fino alla somma massima riconoscibile di € 50.000,00 (cinquantamila/00). Ulteriori lavori, qualità dei materiali con costi elevati o interventi ritenuti opportuni dal conduttore che determinassero una

spesa superiore a quanto sopra indicato potranno essere autorizzati ma non rimborsati.

#### **Art. 6– Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente atto, il conduttore versa al concedente una somma di Euro ..... (.....) pari a dodici mensilità del canone. Il deposito non è fruttifero di interessi legali e verrà restituito al termine della concessione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale

#### **Art. 7 – Assicurazione**

Il conduttore si impegna a consegnare all'atto della firma del presente contratto, adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi di incendio, scoppio e fulmini per un valore di Euro (Euro ) e di durata pari alla durata della locazione; ogni onere inerente la polizza o le polizze stipulate è e rimane a carico del conduttore obbligato a comunicarne gli estremi all'Amministrazione regionale. Nell'eventualità del sinistro qualunque differenza tra l'indennizzo pagato dall'assicurazione e il danno è a carico del conduttore.

#### **Art. 8 - Certificato di agibilità**

Il bene oggetto della presente locazione deve ancora ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.. Sarà cura del conduttore chiedere e ottenere dai preposti Uffici la relativa certificazione ad ultimazione di tutti i lavori necessari a portare a completa ultimazione il bene oggetto del presente contratto.

#### **Art. 9 – Mutamento di destinazione e sublocazione**

Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, se non espressamente autorizzato da parte dell'Amministrazione regionale; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **Art. 10 – Mancato pagamento**

Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone oltre il termine previsto costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 C.C. con la conseguente risoluzione ope legis del contratto ed il risarcimento del danno. Resta inteso che dovrà essere corrisposto l'importo dovuto oltre gli interessi al tasso legale ed eventuale risarcimento danni.

**Art. 11 – Manutenzioni**

Tutti i lavori di manutenzioni ordinaria sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

**Art. 12 - Oneri accessori**

Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art. 9 Legge 392/78.

**Art. 13 - Visite**

Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione in qualunque momento, previo avviso al conduttore.

**Art. 14 – Recesso**

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno 6 (sei) mesi prima dalla data di rilascio dei locali.

**Art. 15 – Responsabilità**

Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

**Art. 16 – Registrazione**

Il presente atto è soggetto alla registrazione fiscale secondo le modalità previste dal DPR 131/86 e successive modifiche ed integrazioni. Le spese di registrazione sono tutte a carico del conduttore.

**Art. 17 – Foro competente**

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

**Art. 18 – Spese**

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto o da esso derivanti sono a carico del conduttore.

**Art. 19 – Norme di rinvio**

Per quanto non contemplato nel presente atto le parti fanno espresso riferimento alla L.R. 77/2004 ed al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. 23/11/2005 n.61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, agli usi e alle consuetudini in materia di locazioni in quanto compatibili.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore

p. Regione Toscana

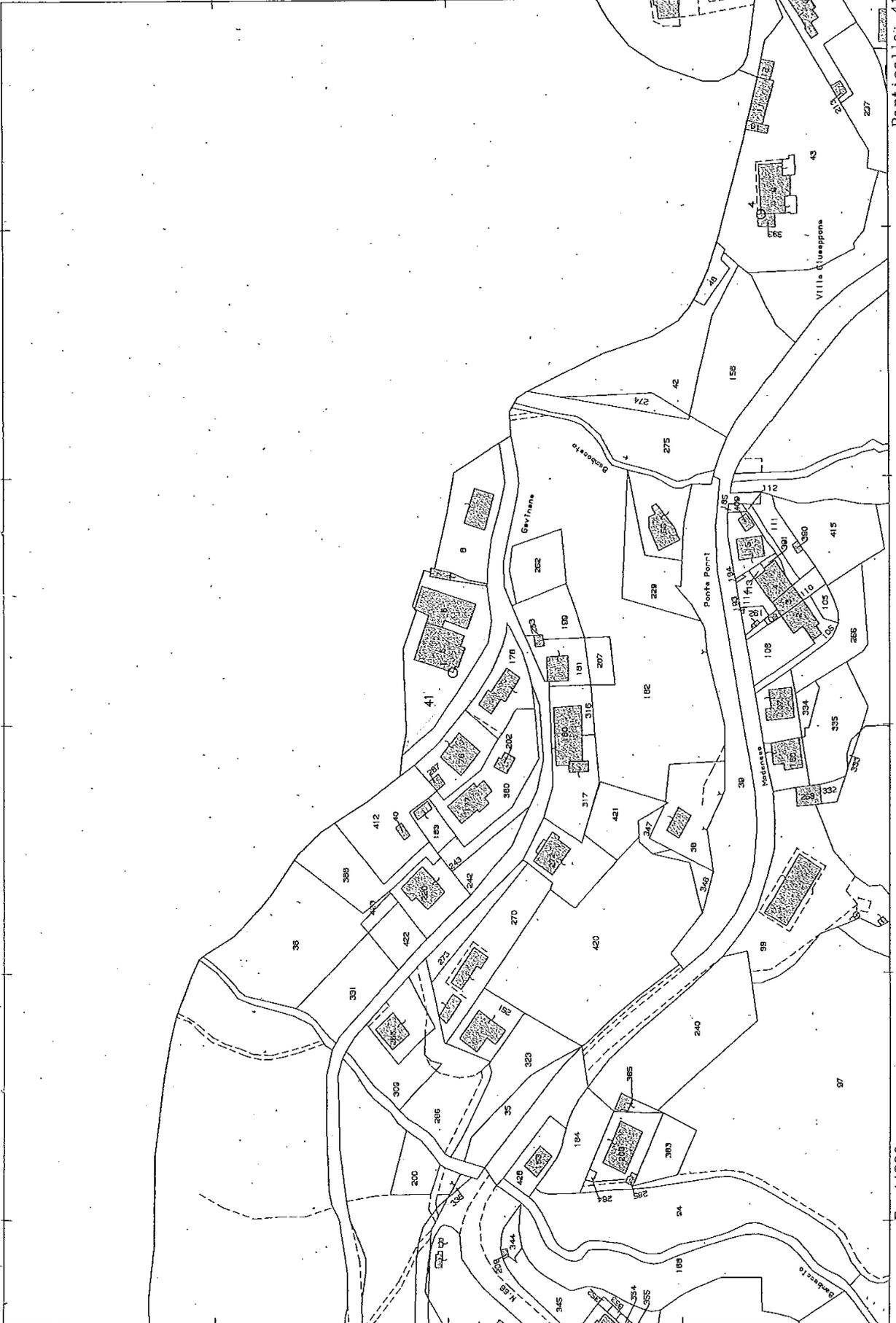
Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: art. 14 (recesso), art. 15 (responsabilità) e art.17 (foro competente).

Il Conduttore

Per Visura

Ufficio Provinciale di PISTOIA - Direttore: ING. LUIGI CARACCLIO

Comune: SAN MARCELLO PISTOIESE  
Foglio: 53  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
3-Nov-2010 12:36  
ProL n. 1183094/2010



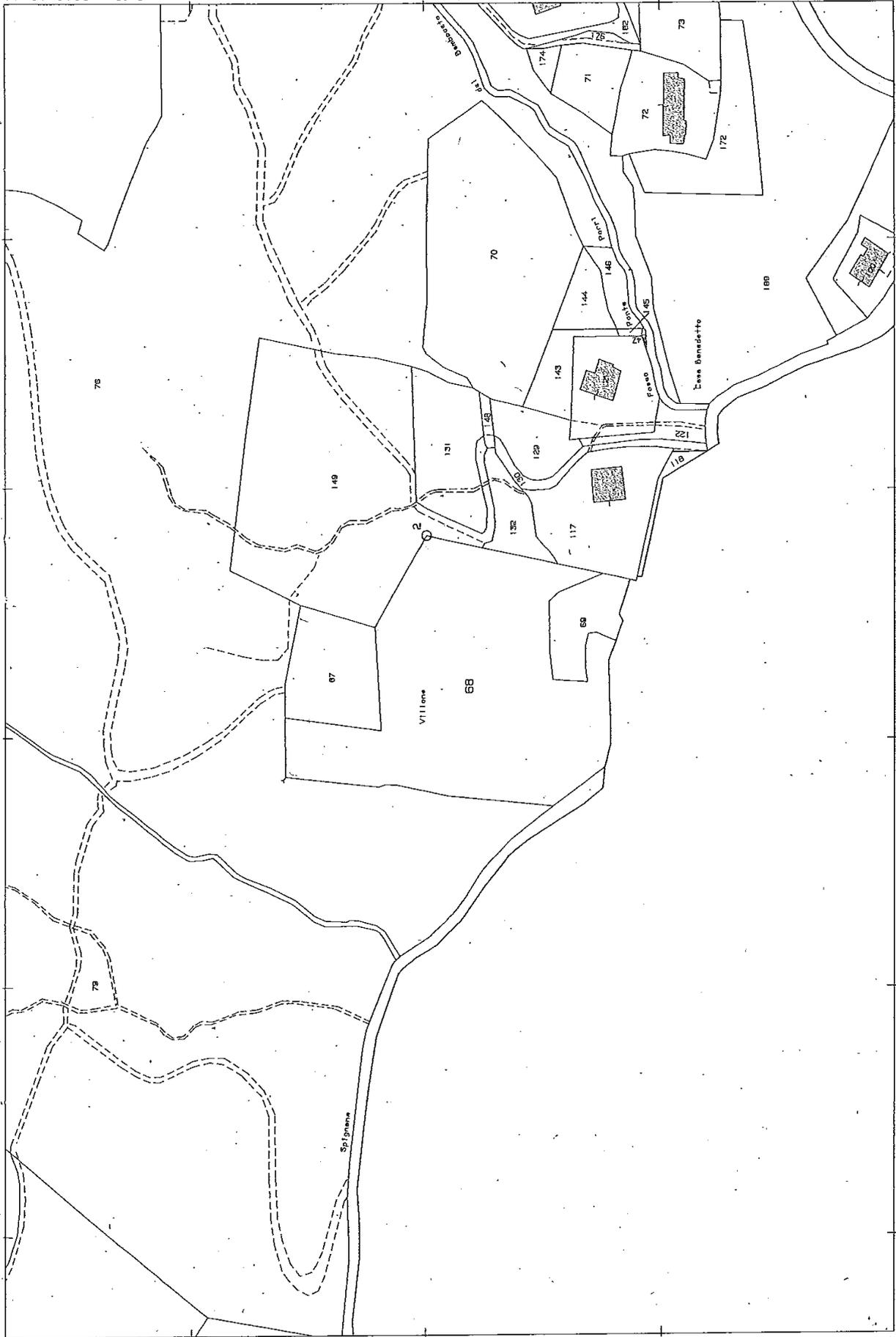
Particella: 41

E=44200

N=82200

Ufficio Provinciale di PISTOIA - Direttore: ING. LUIGI CARAGLIO

Per Visura



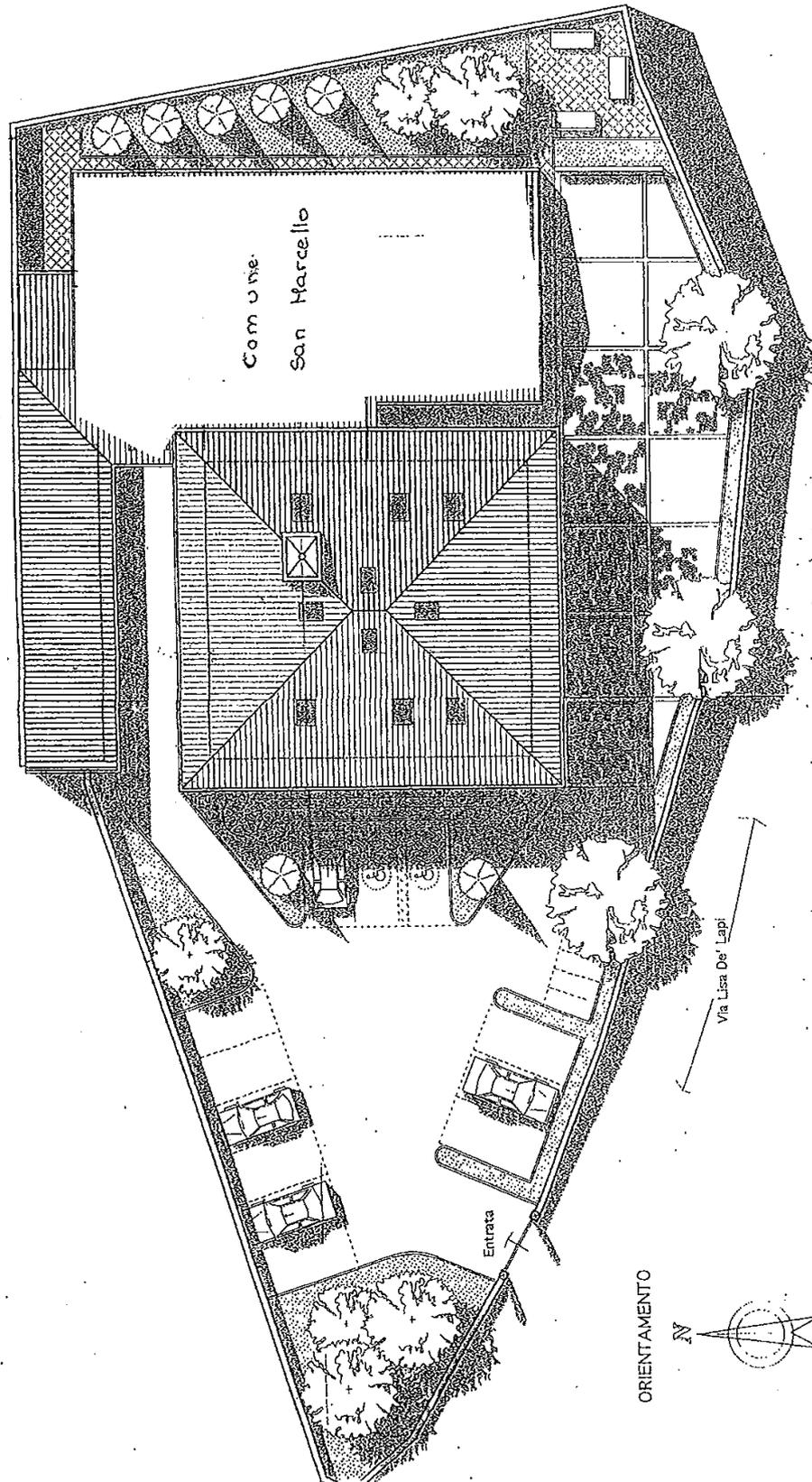
Particella: 68

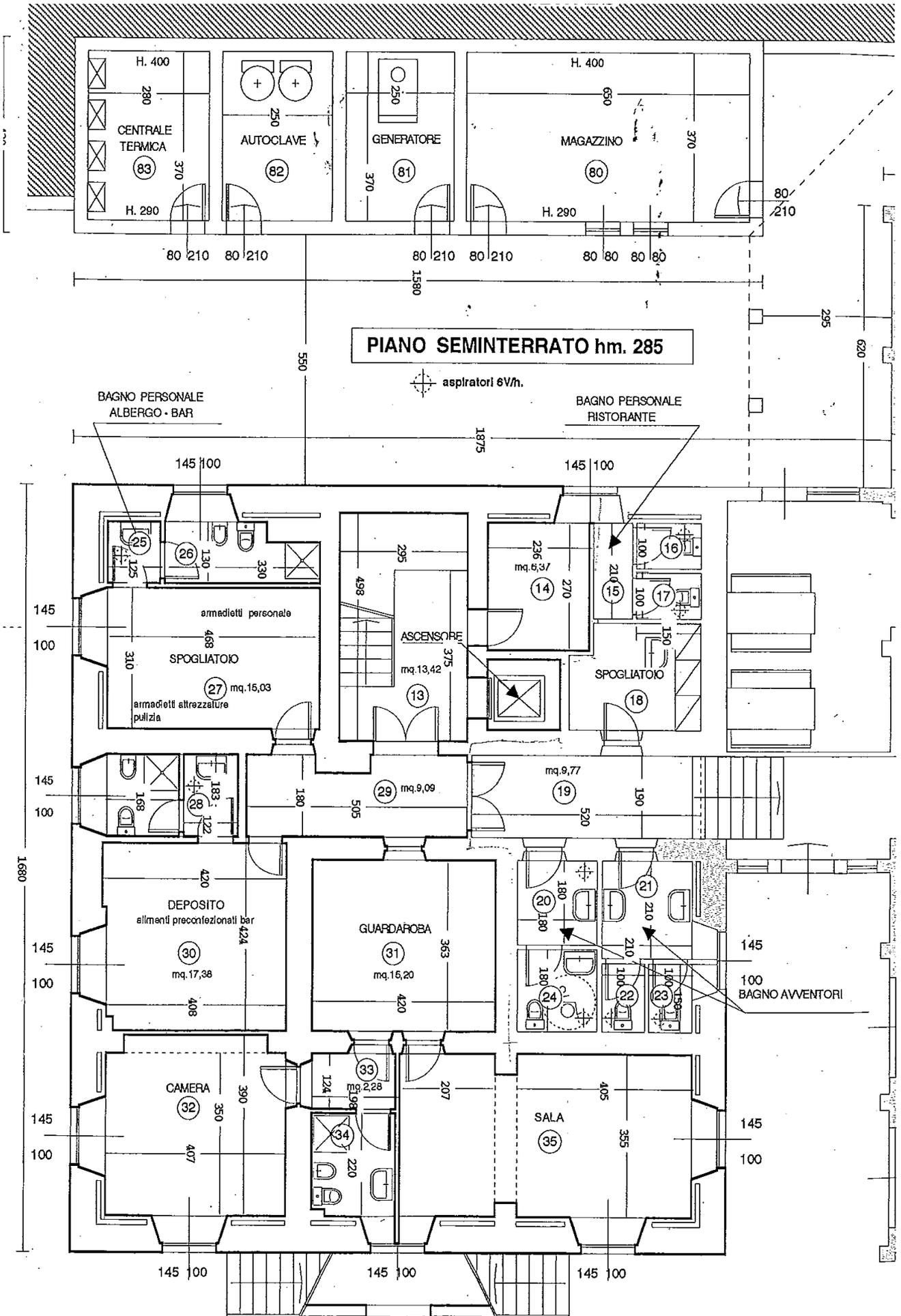
E=44200

N=82300

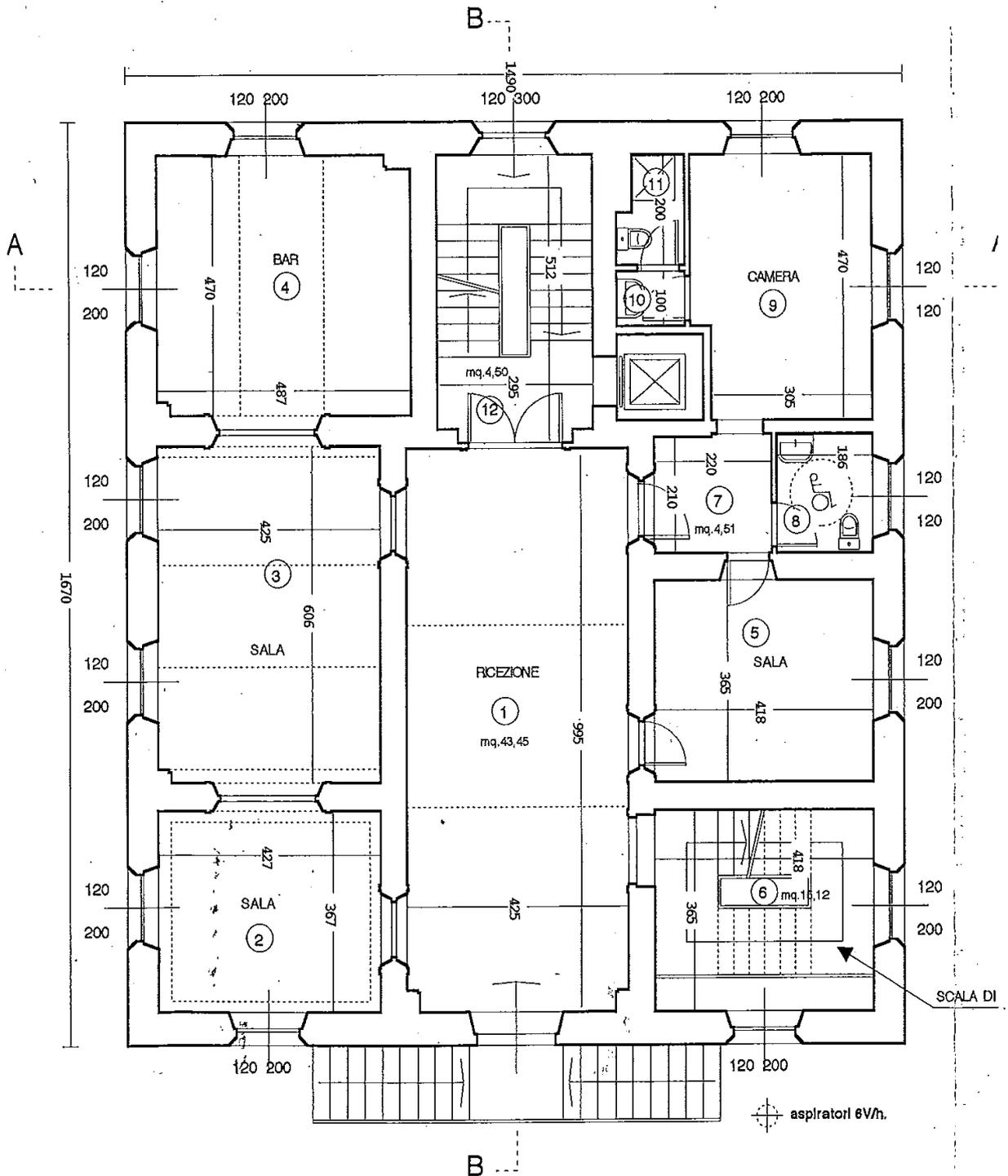
Comune: SAN MARCELLO PISTOIESE  
 Foglio: 39  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 3-Nov-2010 12:41  
 Prot. n. 1187136/2010

PLANIMETRIA GENERALE 1:200





**PIANO TERRA h.455**







PIANO TERZO

