

Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra  
del palazzo comunale del Comune di Scandicci

**Scadenza presentazione offerte 23/06/2021 ore 12:00**

**Quesito n. 1:** Possibilità di estendere le attività di formazione e stage dei soggetti coinvolti nell'attività oltre i 6 mesi previsti all'art. 6 del Bando.

In relazione al Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci - D.G.C. 51/2021 - è stato richiesto se è possibile che le attività di formazione e stage dei soggetti coinvolti nell'attività siano superiori ai 6 mesi previsti al punto 6 del Bando in ordine ai criteri di aggiudicazione.

Risposta al quesito:

La risposta al quesito è **negativa**. I criteri fissati per l'aggiudicazione non sono modificabili in funzione del periodo dello stage di formazione e addestramento dei soggetti coinvolti nell'attività che nel Bando Pubblico – si cfr. punto 6 – è previsto con durata massima di sei (6) mesi.

**Quesito n. 2:** Possibilità di compensare i costi di adeguamento della struttura sui canoni locativi.

In relazione al Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci - D.G.C. 51/2021 - è stato richiesto se è possibile compensare i costi di adeguamento della struttura da eseguire da parte dell'aggiudicatario (in particolare la parte impiantistica) mediante scorpori dai canoni locativi.

Risposta al quesito:

La risposta al quesito è **negativa**. Al punto 13 del Bando Pubblico, tra gli impegni (e doveri) a carico dell'aggiudicatario è espressamente prevista *'l'esecuzione, ..., delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere nei locali, ivi comprese tutte le opere necessarie per consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa avvenga, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per queste debba essere corrisposto alcun compenso all'esecutore delle stesse'*;

**Quesito n. 3:** Possibilità di proroga tacita del contratto locativo dopo il periodo contrattuale di 6+6 anni.

In relazione al Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci - D.G.C. 51/2021 - è stato richiesto se dopo la scadenza del primo periodo di durata del contratto (6 anni) e dopo il rinnovo tacito per pari durata, il contratto potrà rinnovarsi di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 L. 392/1978.

Risposta al quesito:

La risposta al quesito è **negativa**. Al punto 2 del Bando Pubblico – durata dell'affidamento in locazione – è espressamente previsto che *'la locazione avrà una durata di anni sei (6), decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili tacitamente per un solo ulteriore periodo*

della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392';

**Quesito n. 4: Partecipazione da parte di raggruppamenti temporanei di concorrenti (o di consorzi) e finalità dell'attività.**

In relazione al Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci - D.G.C. 51/2021 - è stato richiesto se è compatibile con il punto 7 del Bando Pubblico la partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti (o di consorzi) finalizzati ad attività sociali per il 70% ed imprenditoriali per il 30%.

Risposta al quesito:

La risposta ai due punti del quesito è **positiva a condizione.**

Ai fini del primo punto della richiesta (soggetti ammessi a partecipare alla gara) si precisa che al punto 7 del Bando Pubblico – soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti – è espressamente previsto che *'sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45 del decreto legislativo n. 50/2016, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui allo stesso articolo, tra cui sono ricompresi:*

*'a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;*

*b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;*

*c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro. I consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa.*

*d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;*

*e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;*

*f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;*

*g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240';*

A tale riguardo si ricorda che al punto 7 del Bando di gara è altresì previsto che:

*'Nel caso in cui la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario presentare una dichiarazione contenente l'impegno a provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bando.*

...

*I Consorzi sono ammessi alle stesse condizioni previste per le imprese singole nel caso in cui posseggano direttamente i requisiti sopra prescritti. In caso contrario i Consorzi possono partecipare alla gara utilizzando i requisiti posseduti dalle proprie consorziate per conto delle quali partecipano. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.*

*Le imprese straniere aventi sede in uno stato UE sono ammesse alle condizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016, su presentazione delle attestazioni ivi previste';*

Il rispetto di tali indicazioni non comporta pertanto motivi di esclusione dalla partecipazione al Bando Pubblico.

Ai fini del secondo punto del quesito pervenuto (finalità dell'attività) si precisa che al punto 1 del Bando Pubblico è indicato che negli spazi da concedere in locazione '...', è prevista la possibilità di esercitare attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar. In sede di offerta, potrà comunque essere proposta la possibilità di svolgere in tali spazi anche altre attività, diverse dalla precedente, che però, in conformità a quanto previsto dall'attuale normativa urbanistico-edilizia, rimangono tuttavia subordinate all'espressa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, con specifico provvedimento deliberativo';

La possibilità di svolgimento di eventuali attività, se diverse da quelle di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza a bar, è compatibile con il Bando Pubblico ma rimane subordinata alla verifica di compatibilità dell'Amministrazione Comunale.

**Quesito n. 5:** Possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del decreto legislativo 59/2010 da soggetto membro del consorzio diverso dal mandatario.

In relazione al Bando d'asta per la locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci - D.G.C. 51/2021 - è stato richiesto se è il requisito professionali di cui all'art. 71 del decreto legislativo 59/2010 può essere posseduto da soggetto membro del consorzio diverso dal mandatario.

Risposta al quesito:

La risposta ai due punti del quesito è **positiva**.

In base al comma 6-bis dell'art. 71 del decreto legislativo 26/03/2010, n. 59 e del comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale Toscana 23/11/2018, n. 62, 'sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali ... devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale'.

Scandicci, 3 giugno 2021

Il Dirigente del Settore 2 – Servizi Amministrativi  
dott. Simone Chiarelli