



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

Oggetto:	BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 27 DELLE LEGGE N. 392/78, DI PORZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NON ABITATIVO (PIANO SEMINTERRATO) SITO IN FABBRICHE DI VERGEMOLI VIA MOLINO VECCHIO, LOC. FABBRICHE DI VALLICO – APPROVAZIONE SCHEMA BANDO E SCHEMA CONTRATTO
----------	--

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 21.03.2025 e Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29.01.2025 in cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;

## SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione porzione di un fabbricato ad uso non abitativo (Piano Seminterrato) sito in Fabbriche Di Vergemoli Via Molino Vecchio, Loc. Fabbriche Di Vallico, ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui alla legge n. 392 del 27/07/1978.

### Articolo 1 – Finalità

Il Comune di Fabbriche di Vergemoli intende concedere in locazione, ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui alla legge n. 392 del 27/07/1978, porzione di un fabbricato ad uso non abitativo (Piano Seminterrato) sito in Fabbriche Di Vergemoli Via Molino Vecchio, Loc. Fabbriche Di Vallico e distinto al Catasto Terreni Sezione amministrativa A, Sez. urb. B, Foglio 10 particella 3226. L'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che presenterà la maggiore offerta a rialzo rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.

### Articolo 2 – Oggetto

La locazione ha per oggetto la porzione di un fabbricato ad uso non abitativo (Piano Seminterrato) sito in Fabbriche Di Vergemoli Via Molino Vecchio, Loc. Fabbriche Di Vallico. L'immobile oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'esatta consistenza che risulterà da apposito verbale di consegna da sottoscrivere al momento dell'immissione in possesso.

### Articolo 3 - Durata della concessione

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di locazione ad uso diverso da quello di



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

abitazione, L. n. 392 del 27/07/1978 art. 27, la durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dalla stipula del contratto.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

## Articolo 4 - Canone annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. **L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 1.500,00** e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di concessione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello B – Offerta Economica, allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato **in 2 (due) rate semestrali posticipate, da versarsi alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre di ciascun anno** a decorrere dalla data di stipula del contratto, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, sarà motivo di risoluzione del contratto.

## Articolo 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000 tramite il modello A – Domanda di partecipazione:

- Essere iscritto nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente all'attività da svolgere;
- Non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- Non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Fabbriche di Vergemoli;



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

## **Articolo 6 – Sopralluogo Obbligatorio**

Tutti i soggetti interessati dovranno procedere obbligatoriamente al sopralluogo dell'immobile e della viabilità di accesso, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico.

La partecipazione alla gara comporta la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti. A pena di esclusione, il concorrente dovrà produrre l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune.

## **Articolo 7 - Criteri di aggiudicazione**

L'aggiudicazione avverrà in favore al soggetto che presenterà la maggiore offerta a rialzo rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso utilizzando solo ed esclusivamente il modello B – Offerta Economica, allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta valida. Nel caso di parità si procederà per sorteggio pubblico. Non sono ammesse offerte indeterminate, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.

## **Articolo 8 – Copertura assicurativa**

Il Locatario dovrà dotarsi delle seguenti polizze assicurative:

- Polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 150.000,00;
- Polizza RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a € 500.000,00 a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione e dovranno essere consegnate entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

## **Articolo 9 - Obblighi principali del conduttore**

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- pagare semestralmente il canone di concessione quale risulterà all'esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

- provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali; è a carico del conduttore la tariffa raccolta rifiuti;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Fabbriche di Vergemoli da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

## Articolo 10 – Manutenzione

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

Le attività di manutenzione straordinaria saranno a carico del Locatore, potranno però essere eseguite dal Conduttore e dedotta la spesa dal canone purché i lavori siano accessori alla prestazione principale del bene e il relativo importo non superi la somma del canone complessivamente dovuto e che siano preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e previa presentazione o rilascio dei relativi titoli abilitativi richiesti dalla normativa urbanistica vigente.

## Articolo 11 - Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta

I soggetti interessati alla locazione dell'immobile sopra descritto dovranno far pervenire la domanda:

- direttamente a mano, in Busta Chiusa al Protocollo del Comune di Fabbriche di Vergemoli Loc. Campaccio 2, Fabbriche di Vallico, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, alle ore 12:00 del giorno 9 aprile 2025.
- Tramite servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento: in tal caso le offerte si considerano prodotte in tempo utile se inviate entro il termine sopra indicato, risultante dal timbro a data dell'ufficio postale accettante e comunque pervenute entro e non oltre i tre giorni non festivi successivi. Il Comune non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente, né per eventuali disguidi postali o telegrafici comunque imputabili a terzi, a caso fortuito o forza maggiore;

La busta, pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiusa, adeguatamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

**“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE PORZIONE DI IMMOBILE IN LOC. FABBRICHE DI**



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

## **VALLICO – VIA MOLINO VECCHIO”**

All'interno della busta dovrà essere inserita, a pena di esclusione dalla gara, la seguente documentazione:

- Modello A – Domanda di Partecipazione, con allegato documento di identità del richiedente e verbale del sopralluogo;
- Modello B – Offerta economica

## **Articolo 12 - Espletamento della gara**

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 10.04.2025 presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, si procederà a verificare la correttezza formale della documentazione presentata, l'offerta economica e verrà formulata la relativa graduatoria.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

## **Articolo 13 - Cause di esclusione**

Le offerte saranno escluse se:

1. Pervenute prima della pubblicazione del bando di gara;
2. Pervenute dopo il termine indicato nel bando;
3. Incomplete o prive anche di una sola delle dichiarazioni richieste;
4. Presentate in modo indeterminato, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara;

## **Articolo 14 - Cause di risoluzione del contratto di locazione**

Costituiscono cause di risoluzione del contratto di locazione la reiterata violazione da parte del conduttore degli obblighi di legge e di contratto.

Costituiscono altresì motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le seguenti ipotesi:



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

- utilizzo dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
- apertura di una procedura fallimentare o di un concordato preventivo o di altra procedura concorsuale a carico del conduttore o messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del conduttore;
- accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara;
- perdita dei requisiti di legge necessari per la stipulazione del contratto;
- interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;
- violazione del divieto di cessione del contratto;
- il mancato pagamento, nei termini previsti, di n.2 mensilità del canone di locazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda avvalersi di tali clausole risolutive ne dovrà dare comunicazione al conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento od altre forme equivalenti.

## **Articolo 15 – Sottoscrizione del contratto di locazione**

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Fabbriche di Vergemoli per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R.

Le spese di registrazione e il versamento dell'imposta di bollo dovute per la stipula del contratto saranno a carico della parte locataria e del locatore in parti uguali.

## **Articolo 16 – Cessione a terzi**

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

## **Articolo 17 – Privacy**

Informativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali: i dati personali richiesti sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento relativo al presente bando e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

## **Articolo 18 – Avvertenze generali**

Il Comune si riserva di effettuare verifiche, ai sensi dell'art. 71 comma 1 del DPR 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni dei concorrenti partecipanti alla gara. L'accertata falsa dichiarazione è causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

Non hanno efficacia eventuali dichiarazioni di ritiro di offerte già presentate.

Inoltre, non saranno aperte buste pervenute dopo il termine indicato nel bando e non si procederà all'apertura di buste pervenute aperte.

## **Articolo 19 – Responsabilità**

Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del concessionario, per fatti dolosi o colposi terzi.

Il concessionario si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

## **Articolo 20 – Controversie**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto è competente il Foro di Lucca.

## **Articolo 21 - Riconsegna dell'immobile**

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato e dotato di tutti i beni mobili in esso contenuti all'atto della consegna, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali, salvo il diritto dell'Amministrazione comunale a procedere giudizialmente per il rilascio coattivo dell'immobile, il conduttore dovrà pagare una indennità mensile per l'indebita occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in base al contratto, oltre alla penale di 1/20 del canone in quel momento dovuto.

All'atto della riconsegna dovrà essere redatto specifico verbale corredato dall'inventario dei beni mobili in esso contenuto, sottoscritto dall'Amministrazione Comunale e dal conduttore, nel quale dovrà essere dato atto dello stato dei locali e dei beni mobili ivi presenti.



# Comune di Fabbriche di Vergemoli

ISTITUITO CON L.R.T. 43 DEL 30-7-2013 PER FUSIONE DEI COMUNI DI FABBRICHE DI VALLICO E DI VERGEMOLI

Loc. Campaccio 2 - Fabbriche di Vallico - LU  
Cod. fisc. e Partita I.V.A. 02335530461 - Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762  
Sito internet [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it)  
Pec: [comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.fabbrichedivergemoli@postacert.toscana.it)

## Articolo 22 – Rinvio

Per quanto non espressamente previsto, al rapporto di locazione si applicheranno le disposizioni della legge 27.7.1978, n. 392 relativamente alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

## Articolo 23 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Fabbriche di Vergemoli all'indirizzo web [www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it/t](http://www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it/t), Possono inoltre essere visionati e ritirati presso il comune di Fabbriche di Vergemoli - Ufficio Tecnico in loc. Campaccio n.2, Fabbriche di Vallico, in orario dal lunedì al sabato dalle 9 alle 13.

Il responsabile del procedimento è la Geom. Valentina Vannetti i cui recapiti sono: tel. 0583 761944 – mail [tecnico@comune.fabbrichedivergemoli.lu.it](mailto:tecnico@comune.fabbrichedivergemoli.lu.it).

ALLEGATI:

Modello A) – Domanda di Partecipazione

Modello B) – Offerta economica

Fabbriche di Vergemoli

RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA  
GEOM. VALENTINA VANNETTI