



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Città Metropolitana di Firenze)

**AVVISO DI LOCAZIONE
EX ASILO AQUILONE – FRAZIONE SAGGINALE
AD USO NON ABITATIVO**

Il sottoscritto dott. Emanuele Cosmi, responsabile dello Staff Segreteria generale del Comune di Borgo San Lorenzo,

Visto il “*Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale*”, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 29.11.2016 (di seguito solo regolamento);

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 10/02/2026 ad oggetto “*Approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio comunale ai sensi art. 58 del d.l. 112/2008 (convertito con modificazioni dalla legge 133/2008) e regolamenti approvati con atti c.c. n. 18/2009 e 47/2016 per il triennio 2026/2027/2028*”;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 61 del 02/04/2026 ad oggetto “*Locazione di immobile ad uso non abitativo denominato ex asilo Aquilone. Indirizzi*”;

Vista la propria determinazione n. 258 del 09/04/2026 avente ad oggetto “*Locazione di immobile ad uso non abitativo denominato “ex asilo Aquilone”: approvazione schema avviso di locazione e allegati*”;

RENDE NOTO

che l’Amministrazione Comunale di Borgo San Lorenzo intende procedere alla locazione ad uso non abitativo del bene immobile di sua proprietà, già sede dell’ex asilo Aquilone, sito nella frazione di Sagginale a Borgo San Lorenzo, secondo le procedure indicate nell’avviso riportato di seguito, per realizzare un progetto di utilizzo per attività sociali, ricreative, culturali, commerciali, a beneficio della frazione.

Art. 1 – Oggetto

1. Questa Amministrazione intende locare, attraverso una procedura di evidenza pubblica, l’immobile di sua proprietà, già sede dell’ex asilo Aquilone, sito nella frazione di Sagginale a Borgo San Lorenzo, immobile da tempo in disuso ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo al foglio di mappa 94, particella 620, subalterno 2 categoria B/5, classe 4, consistenza 1721 m³, superficie catastale 514 m², rendita Euro 3.555,29. Riguardo alla destinazione d’uso l’area rientra nella disciplina del tessuto edilizio “TR5”-*Morfotipo urbano puntiforme (art. 38 NTA)* del Piano Operativo Comunale vigente.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 61 del 02/04/2026 è stata prevista la specifica destinazione ad attività sociali, ricreative, culturali, commerciali, a beneficio della Frazione.

2. L’immobile oggetto di locazione si trova in località Sagginale, una frazione del Comune di Borgo San Lorenzo. Trattasi di edificio isolato, un tempo destinato a scuola (ex asilo nido). Si compone di vari ambienti, servizi igienici, locale deposito e centrale termica esterno, resede di circa 1000 mq circostante l’edificio principale sui quattro lati. Vi è anche un piccolo locale al piano seminterrato. L’edificio è posto a ridosso della strada principale dalla quale vi è accesso sia pedonale che carrabile. La planimetria catastale è allegata al presente avviso (**Allegato A**).

Dall'attestazione di prestazione energetica del 10/05/2022 l'immobile risulta in classe energetica G.
3. In base all'attestazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, prot. n. 14084 del 14.12.2017, l'immobile non presenta i requisiti di bene culturale di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

4. In riferimento alla Legge 28.02.1985 n.47 si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza del progetto approvato con Deliberazione n. 83 del Consiglio comunale del 12.09.1959.

In base alla nota tecnica del 04.05.2022 redatta dal tecnico incaricato, lo stato attuale del fabbricato risulta diverso rispetto a quanto in progetto, poiché nel tempo è stato oggetto di modifiche esterne, interne e di volumi, di distribuzioni interne, nella posizione delle aperture esterne e nelle altezze. Inoltre risultano realizzati successivamente il piccolo locale seminterrato e il volume deposito e centrale termica esterno.

Sempre in base alla nota tecnica, l'attuale stato di fatto dei beni, è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale Territorio Firenze), fatte salve eventuali lievi divergenze che non hanno consistenza sul classamento e sulla rendita catastale.

Art. 2 – Condizioni generali della locazione

1. Il bene viene locato e consegnato nello stato di fatto e consistenza in cui si trova.

2. Il canone di locazione a base d'asta è stabilito in **Euro 15.000,00 (quindicimila euro/00) annui**.

Il canone per cui risulterà avvenuta l'aggiudicazione dovrà essere pagato su conto corrente della tesoreria comunale in rate semestrali (da versare anticipatamente entro il 31 luglio e il 31 gennaio). L'importo di aggiudicazione sarà rivalutato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento dell'indice Istat del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati.

3. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con facoltà di rinnovo per ulteriore pari periodo come previsto agli artt. 28 e 29 della Legge 392/1978.

4. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni dopo l'adozione del provvedimento di approvazione delle operazioni di gara, divenuto efficace a seguito dei controlli esperiti. Per l'Amministrazione comunale interverrà alla stipula il Dirigente del Servizio Tecnico.

5. I locali saranno consegnati al locatario al momento della sottoscrizione del contratto.

6. Il canone di locazione decorrerà dalla data di stipula del contratto ovvero dalla data in esso contenuta.

7. Il locatario può obbligarsi a realizzare lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del bene concesso, a scomputo, totale o parziale, del canone dovuto per l'utilizzo del bene comunale con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

8. La durata della locazione potrà essere stabilita in un termine superiore ad anni sei qualora il locatario si obbliga ad eseguire interventi consistenti in opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la risoluzione del contratto di locazione. La durata stabilita in concreto verrà comunque commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

9. La partecipazione alla procedura implica la piena conoscenza delle condizioni poste nel presente avviso. Per tutto quanto non previsto si rinvia alla normativa vigente in materia.

10. Tutti gli obblighi del locatario sono comunque individuati nel contratto di locazione.

Art. 3 – Soggetti ammessi a presentare offerta e requisiti di partecipazione

Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, in possesso della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e dei requisiti di partecipazione da dichiarare secondo quanto previsto nel modulo della domanda di partecipazione.

Saranno escluse dalla procedura le offerte che non presenteranno il **PROGETTO DI UTILIZZO**.

Art. 4 – Sopralluogo



1. È fatto obbligo del sopralluogo all'immobile. A tal fine il bene oggetto della presente procedura di locazione può essere visionato previo appuntamento con Ceni Dario – 05584966277.

Art. 5 – Documenti da presentare

Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo la domanda di partecipazione con i documenti sotto indicati.

Saranno ammesse alla procedura solo le offerte complete di tutti i documenti sotto indicati.

busta 1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

1. La **domanda di partecipazione** deve essere redatta in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.10.2000, e deve essere resa in forma di dichiarazione sostitutiva e sottoscritta dall'offerente utilizzando il modulo allegato, **All. B**).

2. A pena di esclusione, ai sensi dell'art. 38 del citato DPR 445/2000, alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica, non autenticata, di un **documento di identità** dell'offerente in corso di validità.

3. A pena di esclusione, insieme alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà produrre idonea **cauzione provvisoria** a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione, di importo pari al 2% del canone a base d'asta dovuto per l'intera durata contrattuale e pertanto pari ad Euro **1.800,00 (milleottocentoeuro/00)**.

Sempre a pena di esclusione, la cauzione dovrà essere prestata secondo una delle seguenti modalità:

- a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Borgo San Lorenzo;
- a mezzo di versamento diretto della somma alla Tesoreria Comunale;
- a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa per il medesimo importo, valida per almeno 180 giorni.

Le cauzioni verranno restituite o svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva. Il deposito cauzionale è infruttifero e pertanto non sono dovuti interessi da parte del Comune.

4. Sempre a pena di esclusione, insieme alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà produrre lo **schema di contratto (All. C)** sottoscritto in ogni pagina per accettazione di tutte le clausole, nessuna esclusa, ivi contenute. La sottoscrizione con riserva o con esclusione anche di una sola delle clausole verrà considerata equivalente alla mancata accettazione e darà luogo all'esclusione dell'offerta.

5. Sempre a pena di esclusione l'offerente dovrà inserire la proposta di **PROGETTO DI UTILIZZO** dell'immobile. Il **PROGETTO DI UTILIZZO** dovrà contenere:

- a) Descrizione dell'attività di gestione che il proponente intende effettuare
- b) Progetto di condivisione degli spazi con altri soggetti della frazione
- c) Investimento economico, individuando gli eventuali interventi da eseguire unitamente alle condizioni di sostenibilità economica finanziaria.

NB: La proposta di **PROGETTO DI UTILIZZO** costituirà allegato parte integrante e sostanziale del contratto che disciplinerà la locazione .

6. La domanda di partecipazione (**All. B**), (corredata dal documento di identità), la cauzione provvisoria (fideiussione/assegno circolare/ricevuta del versamento in contanti alla Tesoreria), lo schema di contratto sottoscritto (**All. C**) e il **PROGETTO DI UTILIZZO** dovranno essere contenute all'interno di una unica busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**".

busta 2. L'OFFERTA ECONOMICA (in bollo) dovrà indicare il prezzo offerto, in cifre e lettere, secondo il modulo allegato (**All. D**). In caso di discordanza tra il prezzo offerto in cifre e quello in lettere prevarrà quello più conveniente per l'Amministrazione.



3

A pena di esclusione l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, con firma autografa, leggibile e per esteso.

L'offerta economica dovrà essere contenuta all'interno di una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

La busta relativa alla "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e la busta relativa all'"OFFERTA ECONOMICA" dovranno essere inserite tutte all'interno di un unico plico da presentare con le modalità indicate al successivo articolo.

Art. 6 – Modalità e termini per la presentazione delle domande

1. Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo, pena l'esclusione, entro e non oltre le ore **12,30** del **giorno 11/05/2026** un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione secondo le modalità indicate al precedente articolo.

2. Il plico dovrà essere indirizzato al Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo, Piazza Dante n. 2, 50032 Borgo San Lorenzo (Fi) e recare all'esterno, oltre al nome del mittente, la dicitura "OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE EX ASILO AQUILONE - FRAZIONE DI SAGGINALE A BORGIO SAN LORENZO – NON APRIRE". L'offerta dovrà essere presentata all'Ufficio Protocollo dell'ente, anche tramite il Servizio Postale. In quest'ultimo caso fa fede la data di arrivo al protocollo.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio e carico dei mittenti.

Art. 7 - Commissione esaminatrice e valutazione

1. L'aggiudicazione avverrà in seguito alla valutazione delle offerte secondo i criteri indicati nel seguente art. 8.

2. La valutazione sarà effettuata da una Commissione esaminatrice da nominarsi con specifica determinazione e sarà formata dal Dirigente della UO Staff Segreteria e due membri esperti.

Art. 8 – Valutazione delle offerte e criterio di aggiudicazione

1. L'aggiudicazione della locazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

2. La valutazione sarà effettuata con l'assegnazione di un punteggio di max 100 punti articolato secondo i seguenti criteri:

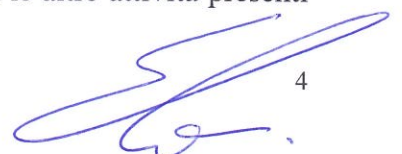
- A) PROGETTO DI UTILIZZO** dell'immobile (max 75 punti);
B) OFFERTA ECONOMICA (max 25 punti).

A) l'assegnazione del punteggio relativo al **PROGETTO DI UTILIZZO** dell'immobile sarà così suddivisa:

Valutazione progetto di utilizzo	Punteggio max
a) Grado di attinenza dell'attività di gestione con le finalità di cui alla destinazione d'uso (D.CC n.3 del 10/02/2026)	0-25
b) Condivisione degli spazi con le altre attività presenti nella Frazione	0-25
c) Investimento economico e sostenibilità	0-25
Totale	75

L'attribuzione dei punteggi dovrà seguire i seguenti criteri:

- grado di attinenza dell'attività di gestione con le finalità di cui alla destinazione d'uso;
- capacità del progetto di promuovere la condivisione degli spazi con le altre attività presenti nella frazione di Sagginale;



c) capacità dell'investimento economico di valorizzare le finalità di destinazione dell'immobile.

In presenza di interventi strutturali, edilizi o di impiantistica la Commissione si riserva di sospendere l'assegnazione del punteggio al fine di chiedere al Servizio Tecnico competente la valutazione tecnica di fattibilità. In caso di valutazione negativa da parte del Servizio Tecnico non potrà essere dato corso alla assegnazione dell'intero punteggio previsto per la valutazione del "Progetto di utilizzo".

B) Relativamente all'**OFFERTA ECONOMICA** verrà assegnato il punteggio massimo di 25 punti alla offerta recante il maggior rialzo sul canone previsto a base d'asta. Alle altre offerte economiche sarà assegnato il punteggio secondo la seguente formula:

$$\text{punteggio offerta economica} = \frac{\text{importo offerta economica} \times 25}{\text{importo migliore offerta}}$$

Non sono ammesse offerte economiche in ribasso rispetto al canone a base d'asta.

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

Art. 9 Svolgimento della gara

1. Tutte le attività di apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente saranno effettuate dalla Commissione giudicatrice.

L'apertura della buste, in seduta pubblica, è prevista il giorno **12/05/2026** alle **ore 10,00**.

La gara di svolgerà con le seguenti modalità:

In seduta pubblica, la Commissione verificherà:

- a) l'integrità del plico e l'ammissibilità dello stesso rispetto ai termini temporali per la presentazione stabiliti nel presente avviso;
- b) il contenuto della busta DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA verificando altresì la regolarità ed adeguatezza della documentazione prodotta;

Dopodiché, in seduta riservata, la Commissione procederà alla valutazione del "**Progetto di utilizzo**" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui all'Art. 8 - Valutazione delle offerte e criteri di aggiudicazione.

Terminata la valutazione in seduta riservata del "**Progetto di utilizzo**", successivamente in seduta pubblica la Commissione procederà alla lettura dei punteggi assegnati ai singoli progetti.

Si procederà quindi all'apertura del plico contenente l'**offerta economica** e sarà assegnato un punteggio alle singole offerte.

Il risultato della somma dei punteggi in esito alla valutazione come da art. 8 *Valutazione delle offerte e criterio di aggiudicazione* darà come risultato la graduatoria finale.

Alle sedute pubbliche è ammessa la sola presenza dei richiedenti o loro delegati.

Qualora nessuna offerta raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal bando, non si procederà ad alcuna assegnazione, senza che i partecipanti al presente avviso possano vantare diritti a risarcimento danni, neppure per responsabilità di natura precontrattuale.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti.

Art. 10 – Aggiudicazione

1. A seguito della valutazione complessiva sarà formata una graduatoria. Sono ammesse alla graduatoria le offerte che abbiano conseguito almeno **60 punti**.

2. L'aggiudicazione avverrà in via provvisoria a favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta economicamente più vantaggiosa e che risulterà avere il maggior punteggio nella graduatoria. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché almeno pari al canone posto a base d'asta e che abbia conseguito il punteggio di almeno 60 punti.



3. Dello svolgimento della gara e del suo esito, verrà redatto regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario; lo stesso non tiene luogo né ha valore di contratto.
4. Il verbale della Commissione sarà approvato con determinazione dirigenziale e pubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi
5. L'aggiudicazione dispiegherà efficacia definitiva soltanto dopo che l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo verifiche e controlli, in ordine al possesso dei requisiti previsti.

Art. 11 – Adempimenti successivi allo svolgimento dell'asta e stipula del contratto

1. La presentazione dell'offerta vincola comunque, da subito, il concorrente, ritenendo la stessa valida ed irrevocabile per il periodo di gg. 180 (centottanta) successivi a quello dello svolgimento dell'asta.
2. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.
3. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti alle verifiche d'ufficio non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero non si presenti alla stipula del contratto, l'Amministrazione a titolo di penale incamererà la cauzione.
4. La stessa Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria per procedere all'aggiudicazione ad altro offerente.
5. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nella forma prevista dalla normativa ed entro il termine di cui all'art. 2, dopo gli adempimenti ivi previsti.
6. Il deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario costituito in sede di offerta a mezzo di versamento presso la Tesoreria o a mezzo di assegno circolare dovrà essere integrato fino a raggiungere la misura del 10% del canone totale (intera durata contrattuale) per costituire la garanzia definitiva a tutela dell'adempimento degli obblighi del locatario. Nel caso di costituzione della cauzione provvisoria in sede di gara mediante fidejussione bancaria o assicurativa, la stessa non potrà essere considerata come deposito cauzionale e verrà svincolata, al più tardi al momento della stipula del contratto di locazione. In tale ultima ipotesi il deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi del locatario dovrà essere costituito sempre nella misura del 10% del canone totale, anche a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa valida per l'intera durata della locazione. Il deposito cauzionale è infruttifero e pertanto non sono dovuti interessi da parte del Comune.
7. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno sostenute a metà fra le parti, come previsto dalla normativa vigente. Si precisa che il contratto di locazione è soggetto alle imposte previste dalla legislazione fiscale vigente e che il Comune, nella presente procedura, non riveste la qualifica di soggetto Iva.

Art. 12 – Ulteriore disciplina del rapporto di locazione

1. La locazione sarà disciplinata secondo le clausole dello schema di contratto che si allega al presente avviso (**All. C**) per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

1. I concorrenti forniscono espresso consenso al trattamento dei dati personali ai sensi della vigente normativa sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. n. 196/2003 smi). Il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione alla presente procedura.
2. I dati forniti saranno utilizzati dal Comune di Borgo San Lorenzo esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e potranno essere comunicati e diffusi, per le stesse finalità di carattere istituzionale, ad altri soggetti eventualmente coinvolti nel procedimento. I dati dell'aggiudicatario verranno inoltre utilizzati per gli adempimenti relativi alla sottoscrizione del contratto e nel corso dell'esecuzione del contratto stesso, fino alla sua scadenza.
3. Il trattamento sarà effettuato con strumenti cartacei, informatici e telematici atti a gestire e memorizzare i dati di cui trattasi, garantendone la riservatezza e la sicurezza.

4. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgo San Lorenzo. I dati di contatto del titolare del trattamento e del responsabile della protezione dati sono pubblicati nel sito internet istituzionale dell'Ente al seguente link: <https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/it/privacy> e sono inoltre disponibili presso l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Borgo San Lorenzo. Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti dell'Ente assegnati ai Servizi competenti nel presente procedimento, i quali agiscono in qualità di responsabili o addetti al trattamento. L'interessato al trattamento dei dati potrà esercitare i diritti previsti all'art. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 2016/679, nonché il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 77.

Art. 14 – Ulteriori informazioni

1. Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile e scaricabile dal sito internet del Comune di Borgo San Lorenzo (Fi) e visionabile all'albo dell'ente.
2. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare e/o annullare la presente procedura in tutto o in parte, in qualsiasi fase o di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente abbia a pretendere compensi o indennizzi di sorta alcuno.
3. Ulteriori informazioni relative al presente avviso potranno essere richieste al n. 055 84966207-203 oppure all'indirizzo e-mail legale@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it
4. Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e smi, è la dott.ssa Lucia Gherardelli tel. 055 84966207 – email di cui sopra.

Allegati: All. A) planimetria dei locali;
All. B) Domanda di partecipazione
All. C) Schema di Contratto
All. D) Offerta economica

Borgo San Lorenzo, li 10 aprile 2026

Il Responsabile
Staff Segreteria Generale
dott. Emanuele Cosmi

