



COMUNE DI VICOPISANO
(Provincia di Pisa)
Servizio Amministrativo

**AVVISO PUBBLICO PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DI N. 2
UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE PRESSO IL PALAZZO PRETORIO DI VICOPISANO
CON FINALITÀ RICETTIVO-TURISTICA**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della Determinazione n.228 del 30.04.2026;

RENDE NOTO

Che il Comune di Vicopisano intende procedere all'affidamento a favore di terzi, in regime di concessione, della gestione di n. 2 (due) unità immobiliari ubicate nel Palazzo Pretorio di Vicopisano, per finalità turistico-ricettive, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune, al foglio 19, particella 119 e segnatamente:

a) appartamento subalterno 6, piano primo, mq. 50.

b) appartamento subalterno 8, piano secondo, mq. 50.

la cui consistenza è meglio evidenziata nell'apposita relazione tecnico-descrittiva (allegato 1).

I beni oggetto di concessione costituiscono la base patrimoniale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

L'affidamento avverrà per mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso regolato da apposito disciplinare della durata di anni 9 (nove);

I beni oggetto del presente bando sono inseriti in immobile vincolato quale bene culturale di interesse storico architettonico ai sensi del Tit. I del D.lgs. n. 42/2004 (codice beni culturali) e la concessione è autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno del 27.2.2026 con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1) *L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sulle unità immobiliari sono sottoposte a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 D.Lgs. 42/04;*

2) *Le unità immobiliari non dovranno comunque essere destinate ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi;*

3) *Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica delle unità immobiliari dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 comma 4 D. Lgs. 42/04 e ss. mm.;*

Le parti restanti del complesso di Palazzo Pretorio, non oggetto della presente concessione, sono attualmente destinate a sale espositive (ovest), sede dell'Archivio Storico (est) e n. 1 appartamento ad uso residenziale (terzo piano). Il Palazzo Pretorio è oggetto di visita pubblica a cura di associazione di volontariato nei fine settimana e in alcuni periodi dell'anno, con accesso dal medesimo vano scale degli appartamenti;

- Sono ammesse destinazioni a struttura ricettiva nelle forme di cui al TU Regionale sul Turismo – L.R.T. n. 61/2024 e Regolamento attuativo. Finalità di promozione e valorizzazione turistica del territorio.

- **CONDIZIONI GENERALI DI GESTIONE** dei beni oggetto della gara: sono regolate per mezzo di apposito disciplinare di concessione da sottoscrivere con l'affidatario il cui schema si riporta in allegato 2 al presente bando.

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale. Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi: a) sottoscrizione del contratto e pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto stesso; b) pagamento del canone per utilizzo dei locali; c) pagamento delle utenze: spese di volture/allacciamento dei contatori e delle forniture relative alle utenze. Eventuale rimborso di utenze non volturate; d) conseguimento dei titoli abilitativi per l'esercizio di attività ricettiva e correlati adempimenti previsti dalle norme di settore; e) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario; f) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del regolamento di igiene del Comune di Vicopisano e assolvimento obblighi TARI; g) stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile e contro i rischi derivanti da incendio od altri eventi imprevedibili; h) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; i) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere effettuate in qualunque momento; l) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili; m) realizzazione entro il primo anno delle opere di manutenzione straordinaria indicate nella Relazione Tecnica (rifacimento delle persiane presenti nei due appartamenti e risanamento dei pianerottoli sulle scale condominiali);

- **BENI MOBILI**: All'interno degli appartamenti sono presenti arredi e beni mobili come elencati in relazione tecnica. Trattasi di beni lasciati dal precedente concessionario e per i quali l'Amministrazione sta perfezionando la procedura di definitiva acquisizione. L'aggiudicatario dovrà indicare quelli che non intende utilizzare provvedendo alla loro dismissione presso luogo indicato dal Comune. Potrà trattenere in uso gli altri beni prendendoli in consegna, fermo restando che gli stessi potranno eventualmente in qualsiasi momento diversamente destinati a totale discrezione del Comune senza titolo ad indennizzo e ristoro alcuno.

- **PREZZO A BASE D'ASTA**: il canone base annuale, oggetto di offerta migliorativa, è pari ad € **8.598,00** (ottomilacinquecentonovantotto,00).

- **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE AL BANDO**:

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche, singole o costituite in raggruppamenti temporanei, in possesso dei requisiti generali per poter contrattare con la pubblica amministrazione, requisiti che possono essere attestati mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.46 -DPR n.445/2000 e ss.mm.ii compilata sul modello allegato al bando (**allegato 3**).

La dichiarazione di cui sopra sarà resa dal titolare (nel caso di impresa individuale), dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica e/o di costituzione in raggruppamenti temporanei), alla quale andrà allegata, a pena di esclusione, la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti e/o consorzi e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di gara.

A pena di esclusione è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio.

- **SCADENZA E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**:

Le offerte, a pena di esclusione, redatte in lingua italiana con le modalità più sotto specificate e la relativa documentazione, dovranno essere recapitate **all'Ufficio Protocollo entro le ore 13,00 del giorno 08 giugno 2026** direttamente a mano oppure a mezzo del Servizio postale, Posta Celere o Corriere, in plico sigillato indirizzato a:

COMUNE DI VICOPISANO - via del Pretorio 1 – 56010 VICOPISANO.

In alternativa è possibile spedire, entro la scadenza summenzionata, i documenti richiesti in formato digitale utilizzando la casella di posta elettronica certificata (PEC) del Comune di Vicopisano comune.vicopisano@postacert.toscana.it.

I soggetti interessati dovranno far pervenire l'offerta in un PLICO chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura sul quale, oltre all'indirizzo sopra indicato ed all'indirizzo ed all'eventuale numero di telefono del mittente, dovrà essere riportata la seguente dicitura: “**NON APRIRE - Asta pubblica per concessione Appartamenti di Palazzo Pretorio**”.

Non saranno presi in considerazione i plichi che, per qualunque motivo, non siano pervenuti all'Ente entro la data di scadenza, anche se sostitutivi o aggiuntivi di quelli già pervenuti.

All'interno del plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) OFFERTA debitamente bollata con bollo da € 16,00 riportante l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto in aumento su quello a base d'asta. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà preso in considerazione quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta può essere redatta utilizzando il modello di offerta predisposto dall'Ente, **Allegato 4** al presente bando disciplinare.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o da suo rappresentante.

A PENA DI ESCLUSIONE TALE OFFERTA DEVE ESSERE CHIUSA IN APPOSITA E SEPARATA BUSTA CHIUSA E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA NELLA QUALE NON DEVONO ESSERE INSERITI ALTRI DOCUMENTI.

2) CAUZIONE di € 860,00 (10% dell'importo a base d'asta) a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla partecipazione alla gara. La cauzione può essere costituita alternativamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Vicopisano, Tesoreria Comunale – Monte dei Paschi di Siena, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre per l'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata con assegno circolare.

3) AUTODICHIARAZIONE, firmata dal soggetto offerente o dal legale rappresentante di società, corredata da fotocopia semplice di valido documento di identità del sottoscrittore, contenente le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili:

a) di essere pienamente capace a contrarre con la pubblica amministrazione e di non essere oggetto di interdizioni “antimafia”;

b) che non esistono nei propri confronti condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;

c) di non essere dichiarato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

d) di aver preso conoscenza delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto del bene da acquistare e di tutte le condizioni previste dal disciplinare di gara e di quelle richiamate nella perizia di stima dell'immobile e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;

e) (*per associazioni e fondazioni*): indicare i soggetti che hanno la rappresentanza della società e dichiarare se l'ente è iscritto in Registri e che il competente organo d'amministrazione ha regolarmente deliberato l'acquisto dell'immobile;

Per rendere tutte le dichiarazioni di cui sopra può essere utilizzato il modello di dichiarazione predisposto dall'Ente, **Allegato 3** al presente bando disciplinare.

Si fa luogo alla esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richieste che non siano sanabili. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sottoscrivono un'unica offerta economica: ferma restando la presentazione in un unico plico, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni indicate al punto 3), resta inteso che, in caso di aggiudicazione, la concessione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile e l'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni.

L'apertura delle buste sarà effettuata in seduta pubblica, il **giorno 10 giugno 2026 alle ore 10,00**,

presso la sede comunale in Vicopisano (PI), via del Pretorio, n.1, sala Giunta comunale, da apposita commissione, costituita dal Responsabile del Servizio, in qualità di Presidente della Commissione stessa e da due testimoni, dipendenti comunali.

La gara sarà svolta con il criterio delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo d'asta sopra indicato ai sensi dell'art.73, comma 1, lett. c) e dell'art.76, comma 2, del R.D. n.827/1924. L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto al concorrente che avrà presentato l'offerta di maggiore aumento rispetto al prezzo a base d'asta come sopra specificato.

Saranno escluse offerte di importo uguale o inferiore a quello posto a base d'asta.

L'Amministrazione si riserva di procedere anche in presenza di una sola offerta ammessa.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, il Comune comunicherà ai medesimi l'invito a presentare entro un termine determinato un'ulteriore offerta in aumento, che dovrà essere recapitata all'indirizzo già richiamato, inserita in busta chiusa e controfirmata sui lembi per la fissazione di una nuova seduta pubblica per l'apertura delle ulteriori offerte. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Dello svolgimento dell'asta sarà redatto apposito verbale che non tiene però luogo né ha valore di contratto; alla gara seguirà formale provvedimento di approvazione degli atti della stessa da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale. La presentazione dell'offerta vincola quindi da subito il concorrente mentre il Comune non assumerà verso l'aggiudicatario provvisorio alcun obbligo se non quando tutti gli atti del procedimento avranno conseguito piena efficacia giuridica.

In caso di inadempimento di uno degli obblighi indicati dal presente bando di gara da parte dell'aggiudicatario (per esempio: verifica negativa delle dichiarazioni, mancato pagamento del prezzo, mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione o mancata stipulazione del contratto entro i termini fissati) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara ovvero bandire una nuova gara con oneri a carico dell'inadempiente.

In caso di inadempimento di uno degli obblighi indicati dal presente bando di gara da parte dell'aggiudicatario (per esempio: verifica negativa delle dichiarazioni, mancato pagamento del prezzo, mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione o mancata stipulazione del contratto entro i termini fissati) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara ovvero bandire una nuova gara con oneri a carico dell'inadempiente. Faranno carico all'aggiudicatario le spese tutte di redazione del verbale, stipulazione notarile del contratto, oneri fiscali e conseguenti inclusi.

L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato con Raccomandata AR o PEC entro tre mesi dall'aggiudicazione stessa.

Il versamento dell'intero prezzo di concessione dovrà essere effettuato all'atto della stipulazione della concessione.

L'Amministrazione Comunale, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di concessione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata AR o PEC e conseguentemente sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si pervenga alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

I depositi degli offerenti non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara verranno restituiti dopo l'esperimento della gara stessa.

Il presente bando non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare il bando medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i concorrenti possano avanzare pretese di sorta né per costi sostenuti né per mancato guadagno.

- **INFORMAZIONI** Gli interessati potranno ritirare copia del presente bando disciplinare, ed ottenere eventuali ulteriori informazioni sulla documentazione da allegare all'offerta presso

l'Ufficio Segreteria del Comune di Vicopisano – via del Pretorio 1 (Tel 050/796505 – Fax 050/796540). Allo stesso numero è possibile concordare il sopralluogo. Per informazioni di carattere tecnico sugli immobili, Servizio Tecnico (Enrico Bernardini – Tel. 050796527).

Sul sito internet www.comune.vicopisano.pi.it sezione bandi e gare sono disponibili il presente bando disciplinare di gara, i modelli per la partecipazione alla gara e la perizia di stima dell'immobile.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI
Art. 13 Regolamento UE n. 679/2016

La informiamo che, ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679, i suoi dati personali sono trattati esclusivamente per la finalità di gestione della presente procedura in “esecuzione di un compito di pubblico interesse o connesso all'esercizio di pubblici poteri” art. 6, co. 1, lett. e) Reg UE679/2016.

Titolare del trattamento è il Comune di Vicopisano – tel. 050.796511 – pec: comune.vicopisano@postacert.toscana.it.

I dati personali raccolti sono trattati, con modalità sia cartacee che automatizzate, da personale designato e autorizzato dal Titolare che agisce sulla base di specifiche istruzioni fornite in ordine a finalità e modalità e sicurezza del trattamento medesimo.

I dati personali potranno essere comunicati, quando strettamente necessario per le finalità indicate, a:

Responsabili di trattamento: soggetti che forniscono servizi strumentali all'Ente, quali ad esempio fornitori di servizi informatici, manutentivi e/o accessori. Tali soggetti riceveranno solo i dati necessari alle relative funzioni e si impegneranno a usarli solo per le finalità sopra indicate ed a trattarli nel rispetto della normativa privacy applicabile.

Terzi: soggetti, enti od autorità a cui sia obbligatorio comunicare i suoi dati personali in forza di disposizioni di legge o di ordini dell'autorità. I dati raccolti non saranno oggetto di divulgazione e di diffusione.

Periodo conservazione dei dati: i dati personali saranno conservati fino alla conclusione del procedimento e per un periodo ulteriore in applicazione della regolamentazione in materia di archivi degli Enti Locali e conservazione della documentazione amministrativa e tributaria.

Diritti dell'interessato

L'interessato possono esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dal Capo III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, ha diritto di chiedere al Titolare, nei casi previsti: l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, la limitazione del trattamento; di opporsi in tutto od in parte, all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciuti dalla disciplina applicabile.

Tali diritti possono essere esercitati scrivendo a mezzo posta al Responsabile della protezione dei dati (DPO), domiciliato per le sue funzioni presso la sede del Titolare, oppure tramite posta elettronica al seguente al seguente indirizzo e-mail: comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Può inoltre essere proposto reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi la citata normativa.

Vicopisano, li 06 maggio 2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(f.to Giacomo Minuti)