



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SIENA

Il Responsabile del Servizio Patrimonio

Vista la determinazione dirigenziale n. 2825 del 21/11/2025 con la quale veniva approvato il Piano delle Valorizzazioni del Comune di Siena per l'anno 2025;

Vista la determinazione dirigenziale n. 2879 del 26/11/2025 con la quale è stato approvato il seguente avviso pubblico;

In applicazione del vigente *Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale*, di seguito chiamato "Regolamento", approvato con Deliberazione consiliare n. 180 del 12/07/2016 successiva modifica DCC n. 173/2018

RENDE NOTO

che, il giorno **23/12/2025**, alle **ore 12:00** presso Palazzo Berlinghieri, posto in Piazza Il Campo n. 7, avrà luogo un pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo base stabilito, per la locazione degli immobili di proprietà del Comune di Siena, come di seguito indicati:

LOTTO n. 1

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie pari a mq. 98.

Canone locazione mensile a base d'asta: € 569,00

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 16 piano secondo, Loc. San Miniato

Utenze: da ripristinare

Spese condominiali: edificio in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione straordinaria, da effettuare frazionamento con altra porzione immobiliare.

LOTTO n. 2

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie pari a mq. 70.

Canone locazione mensile a base d'asta: € 420,00

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 16 piano secondo, Loc. San Miniato

Utenze: energia elettrica, acqua

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione straordinaria.

LOTTO n. 3

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie pari a mq. 32.

Canone locazione mensile a base d'asta: € 192,00

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 14 piano terra, Loc. San Miniato

Utenze: energia elettrica, acqua



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione ordinaria, revisione e adeguamento impianti e infissi.

LOTTO n. 4

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie pari a mq. 32 (no servizi igienici).

Canone locazione mensile a base d'asta: € 182,00

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 14 piano terra, Loc. San Miniato.

Utenze: energia elettrica

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione ordinaria, revisione e adeguamento impianti e infissi.

LOTTO n. 5

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie pari a mq. 28 (no servizi igienici).

Canone locazione mensile a base d'asta: € 155,00.

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 16 piano terra, Loc. San Miniato.

Utenze: da ripristinare

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione straordinaria.

LOTTO n. 6

Descrizione: locale ad uso commerciale di superficie catastale pari a mq. 160.

Canone locazione mensile a base d'asta: € 1.900,00

Ubicazione: via Giovanni Duprè n. 2

Utenze: energia elettrica, acqua

Interventi necessari: interventi manutenzione straordinaria.

LOTTO n. 7

Descrizione: Locale ad uso ufficio posto al piano terreno, di superficie pari a mq. 180

Canone locazione mensile a base d'asta: € 850,00

Ubicazione: via Giuseppe di Vittorio n. 12 piano terra, Loc. San Miniato.

Utenze: energia elettrica, acqua

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: eventuali interventi manutenzione straordinaria, da effettuare frazionamento con altra porzione immobiliare.

LOTTO n. 8

Descrizione: Locale ad uso magazzino posto al piano terreno, di superficie pari a mq. 51

Canone locazione mensile a base d'asta: € 140,00

Ubicazione: via Ambrogio Lorenzetti n. 2

Utenze: energia elettrica

Edificio: in condominio con Amministratore

Interventi necessari: interventi manutenzione ordinaria.

LOTTO n. 9



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

Descrizione: Locale ad uso commerciale (ex bar) posto al piano terreno di superficie commerciale pari a mq. 125.

Canone locazione mensile a base d'asta: € 1.000,00

Ubicazione: presso ex Mercati Generali viale Toselli 8/10

Utenze: assenti da ripristinare

Interventi necessari: progettazione e ristrutturazione completa locale.

Gli immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. L'esatta individuazione degli immobili, sinteticamente indicata sopra, è quella riportata nelle rispettive schede tecniche descrittive, che si conservano in atti e che sono accessibili, a chiunque ne sia interessato, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Siena – Casato di Sotto, 23, dove è anche possibile richiedere ogni informazione utile per l'elaborazione delle offerte e concordare eventuali sopralluoghi presso gli immobili oggetto del presente avviso.

La documentazione relativa ai beni in locazione (planimetrie, bando integrale, ecc..) è, inoltre, pubblicata nel sito web dell'Amministrazione <http://www.comune.siena.it>

ART 1) - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA, SOPRALLUOGO

Può partecipare chiunque interessato, **se persona fisica:**

- età non inferiore agli anni 18 (compiuti alla data di scadenza del bando);
- di non aver riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato, né di essere destinatario di provvedimenti che comportino l'applicazione di pene accessorie o altre misure che determinino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 80 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e delle altre vigenti disposizioni in materia;
- di non avere procedimenti penali in corso che, in caso di condanna, possano comportare l'applicazione di misure interdittive o sanzioni ostative alla stipula di contratti o alla partecipazione ad attività con la Pubblica Amministrazione, ai sensi della normativa vigente;
- di non essere destinatario di misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia), né di cause di decadenza, sospensione o divieto previste dall'art. 67 del medesimo decreto;

Se persona giuridica:

- di essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti di ammissione di cui all'art. 65, comma 2, del D.lgs. 1° aprile 2023, n. 36, anche nel caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo, consorzio o rete, già costituiti o che si intendano costituire ai sensi dell'art. 68 del D.lgs. 36/2023;
- che non sussistono nei propri confronti cause di esclusione previste dall'art. 94 del D.lgs. 36/2023 (cause di esclusione non discrezionali), né le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (rapporti di lavoro o consulenze presso la PA negli ultimi tre anni in conflitto di interesse), e di non essere incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione previsti dalla normativa vigente, ivi comprese eventuali misure interdittive o sanzioni che comportino il divieto di stipula di contratti o convenzioni con enti pubblici.

Il sopralluogo è obbligatorio: la mancata effettuazione del sopralluogo da parte del soggetto



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

concorrente sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, la richiesta per prendere visione dei lotti deve essere effettuata tramite richiesta inviata all'indirizzo e-mail: servizio.patrimonio@comune.siena.it

La presa visione e il sopralluogo potranno essere eseguiti anche da un delegato.

All'atto del sopralluogo la persona incaricata deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

ART 2) - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22/12/2025**, un plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura, contenente all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura **"Offerta per l'asta pubblica relativa alla locazione degli immobili di proprietà comunale – Lotto n. ____ – scadenza 22/12/2025, indirizzato a Comune di Siena - Servizio Patrimonio – Casato di Sotto n. 23 – Siena.**

Il recapito del plico dovrà avvenire esclusivamente a mezzo raccomandata del Servizio Postale, o servizio di Posta Celere, o Corriere o a mano; nel caso di consegna a mano, la stessa dovrà essere effettuata c/o l'Ufficio Protocollo del Comune di Siena - P.zza del Campo, 1- Siena, in tale caso farà fede il timbro di acquisizione del protocollo generale.

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.

Qualora il plico non pervenga all'Amministrazione nel termine indicato, l'offerta non sarà presa in considerazione.

Il plico in questione dovrà contenere n° 2 buste, una per l'offerta e l'altra per la documentazione, ognuna delle quali, analogamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, dovranno essere contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione

Busta B – Offerta Economica.

Il plico mancante dell'indicazione del Lotto cui la medesima istanza si riferisce, non sarà ammesso all'asta.

Le offerte e la documentazione devono essere presentate singolarmente e separatamente per ogni singolo lotto. Ogni plico può contenere l'offerta riferita ad un solo lotto.

Le suddette buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A – Documentazione, dovrà contenere:

Deposito cauzionale

La cauzione per partecipare all'asta viene determinata in misura pari ad una mensilità del canone di locazione (base d'asta) e viene trattenuta dal Comune a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto di locazione da stipulare, così come stabilito all'art. 11 L. n. 392/1978. La stessa sarà inoltre incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto di



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

locazione o qualora non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione nei termini fissati dall'Amministrazione".

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito da assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Siena o da bonifico bancario alle seguenti coordinate: la Tesoreria Comunale Banca M.P.S. – Agenzia 13 - Piazza G. Amendola n. 4, IBAN IT4700103014217000063270017.

La somma prestata come deposito sarà restituita ai concorrenti non assegnatari, una volta individuato il soggetto cui affidare in locazione il lotto per cui è stata presentata l'offerta.

Modello 1 - dichiarazione sostitutiva di certificazione:

Dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000, da compilare secondo il modello allegato, debitamente sottoscritto dal singolo partecipante, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

Modello 2 – Informativa sul trattamento dati, ai sensi degli art. 13-14 del GDPR:

da compilare secondo il modello allegato, debitamente sottoscritto dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica;

Busta B – Offerta Economica, dovrà contenere:

Offerta economica, irrevocabile, espressa su carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo di €.16,00, contenente l'indicazione del canone di locazione mensile offerto, sia in cifre che in lettere, redatta secondo il modello allegato "Modello 3 - OFFERTA ECONOMICA" (in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione) **nonché la dichiarazione attestante di aver preso visione del bene immobile oggetto dell'offerta riportando il codice assegnato in sede di sopralluogo**, del fascicolo relativo alla documentazione tecnico amministrativa, di essere pertanto a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed inoltre di accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutte le condizioni contenute nel presente avviso pubblico e relativi allegati.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Busta B – Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

Le offerte e la documentazione devono essere presentate singolarmente e separatamente per ogni singolo lotto. Ogni plico può contenere l'offerta riferita ad un solo lotto.

ART 3) - CAUSE DI ESCLUSIONE

Non sono ammesse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non venga depositato in tempo utile.

Trascorso il termine fissato per la consegna del plico non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

Non sarà ammesso alla gara l'offerente nel caso che manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

dei documenti richiesti; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Le offerte per essere valide dovranno essere d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dal presente bando saranno motivo d'inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancato versamento della cauzione;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore.

ART 4) - CONDIZIONI D'AGGIUDICAZIONE

Gli immobili sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria.

Qualora il soggetto aggiudicatario abbia i requisiti di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 del Regolamento, lo stesso potrà richiedere a questa Amministrazione la possibilità di stipulare apposita convenzione prevista per le attività di interesse generale.

Il Comune potrà, ai sensi di quanto previsto all'art. 7, comma 4 del Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, accordarsi con la parte locataria per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, così come eventualmente indicate nelle schede riferite ai singoli lotti, prevedendo la realizzazione delle stesse entro il termine di un anno dalla stipula con scomputo dell'importo dei lavori effettuati in conto canoni futuri, purché opportunamente documentate.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'eventuale utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi Settore dell'Amministrazione Comunale.

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

Sono altresì ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- il pagamento del tributo per i rifiuti solidi urbani nonché di ogni tassa o contributo dovuti



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR SERVIZIO PATRIMONIO

- per legge;
- l'esecuzione delle opere di adeguamento, manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

Per quanto non previsto espressamente nel presente avviso e a quanto disposto all'art. 10 – Obblighi dell'affidatario – del Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

ART 5) - ALTRE CONDIZIONI PARTICOLARI

L'immobile indicato nel presente avviso al lotto n. 6 è sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, pertanto l'aggiudicazione del lotto stesso è da considerarsi provvisoria fino all'ottenimento della necessaria autorizzazione alla concessione in locazione di beni culturali ai sensi degli artt. 54-57 bis e 106 del D.lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

ART 6) - SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà presieduta dal Responsabile di E.Q. del Servizio Patrimonio e avrà inizio nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sede di gara.

L'asta sarà esperita in sequenza per i lotti di cui al presente bando.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

Di tutte le operazioni di gara saranno redatti i relativi verbali.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 4 – comma 2 – del Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, qualora più soggetti presentino offerte di pari importo si procederà all'assegnazione dei beni mediante ulteriore gara al rialzo limitata ai predetti soggetti.

Si procederà, pertanto, all'aggiudicazione definitiva successivamente alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione all'incanto.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 445/2000, quanto dichiarato dagli interessati ai fini della procedura in oggetto.

Il Comune si riserva in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non far luogo all'incanto e di prorogarne la data di scadenza o di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei soggetti che hanno presentato offerta.

ART 7) - STIPULA DELL'ATTO

L'Amministrazione si riserva di indicare il giorno della stipula del contratto definitivo nonché di indicare il nominativo del soggetto rogante.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nella data notificata a mezzo PEC dall'Amministrazione Comunale ovvero a mezzo lettera Raccomandata A.R., pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguenziale locazione all'eventuale concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.



COMUNE DI SIENA

Segretario Generale e Coordinamento PNRR
SERVIZIO PATRIMONIO

ART 8) - DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 (e s.m.i.).

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

ART 9) - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del canone di locazione, pari al prezzo di aggiudicazione, deve avvenire mensilmente, entro la data stabilita in fase di sottoscrizione del contratto, mediante "mandato con addebito diretto SEPA". Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART 10) - RUP, INFORMAZIONI PER SOPRALLUOGHI E CONTATTI

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Francesco Grassi – Responsabile di E.Q. del Servizio Patrimonio del Comune di Siena.

Ogni informazione potrà essere richiesta direttamente al Servizio Patrimonio del Comune di Siena – Casato di Sotto, 23 nei giorni previo appuntamento ai seguenti contatti: mail servizio.patrimonio@comune.siena.it o telefonicamente ai seguenti numeri 0577/292475 – 0577/292476 – 0577/292339 .

È possibile prendere visione degli immobili previo appuntamento.

ART 11) - TRATTAMENTO DEI DATI

Il Comune di Siena, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nel "*Modello_2 – Informativa sul trattamento dati, ai sensi degli art. 13-14 del GDPR*".

IL PRESENTE AVVISO:

- è pubblicato sul sito internet <http://www.comune.siena.it>
- è pubblicato all'albo Pretorio on line del Comune di Siena

Siena, 02/12/2025

IL RESPONSABILE
Francesco Grassi