

BANDO LOCAZIONE IMMOBILI

Bando pubblico per la locazione di 11 unità immobiliari ad uso abitativo e non abitativo di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI site in Firenze, Via delle Conce 6/r-10 Via delle Casine 11-11/r-13-15-15/r.

Sommario

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO	2
2. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE	3
3. ATTIVITA' VIETATE	6
4. MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE	6
5. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	8
6. RAGGRUPPAMENTI	10
7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	10
8. CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTE	10
9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO	11
10. TRATTAMENTO DATI	12
11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	12

L'A.S.P. Firenze Montedomini, di seguito Montedomini, rende noto che sono disponibili per la locazione 11 unità immobiliari in unico lotto, classificate come immobili appartenenti al gruppo A ai sensi della Deliberazione C.d.A. n. 55 del 10/12/2015, sita in Firenze, Via delle Conce 10-6/r, Via delle Casine 11-11/r-13-15-15/r.

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO

Trattasi di 11 unità immobiliari, all'interno di un grande complesso che costituiva l'ex orfanatrofio di San Filippo Neri situato nel quadrilatero di vie compreso fra Via delle Casine, Via delle Conce, Via dei Conciatori e via San Giuseppe. Oggetto del presente bando sono i seguenti immobili:

- 1) Cod. imm 27, Via delle Conce 6/r e via delle Casine 11 fondo con destinazione laboratorio composto da vari corpi di fabbrica che si sviluppano intorno ad un ampio cortile, totalmente da ristrutturare per una superficie lorda di circa 780 m. quadri, Il cortile esterno ha una superficie di circa 170 mq, per tale unità immobiliare è in corso una variazione catastale al fine di incorporare l'ampio cortile di cui sopra;
- 2) Cod. imm 20, Via delle conce 10 piano primo con destinazione laboratorio totalmente da ristrutturare è costituito da un unico grande vano di circa 170 m.quadri
- 3) Cod. imm. 21 Via delle Conce 10 piano primo destinazione civile abitazione totalmente da ristrutturare costituito da 4 vani più servizi e disimpegni per una superficie di circa 110 m. quadri
- 4) Cod. imm 19 Via delle Conce 10 piano secondo con destinazione laboratorio totalmente da ristrutturare costituito da un grande vano di circa 250 m.quadri;
- 5) Cod. imm 24 Via delle Casine 15/r piano terra con destinazione magazzino costituito da un vano più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 50 m. quadri;
- 6) Cod. imm. 25 Via delle Casine 15/r con destinazione magazzino, totalmente da ristrutturare, costituito da un piccolo vano di circa 10 m.quadri;
- 7) Cod.imm 26 via delle Casine 15 piano terra con destinazione laboratorio costituito da un ampio vano più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 85 m.quadri;
- 8) Cod. imm. 28 Via delle Casine 11 piano primo con destinazione civile abitazione costituito da 3 vani più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 71 m.quadri;
- 9) Cod. imm. 29 Via delle casine 11 piano secondo con destinazione civile abitazione costituito da 4 vani più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 124 m.quadri;
- 10) Cod. imm. 37 Via delle Casine 13 piano terzo con destinazione civile abitazione costituito da 3 vani più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 98 m.quadri;

UNITA' immobiliare non oggetto del bando:

- 11) Cod. imm. 30 Via delle Casine 11 piano secondo con destinazione civile abitazione costituito da 5 vani più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superficie di circa 85 m.quadri. (questo immobile risulta attualmente locato).

Si prevede un diritto di prelazione a favore dell'aggiudicatario, nel momento in cui tale appartamento sarà liberato, con la previsione di aggiudicazione diretta previa manifestazione di interesse scritta da parte dell'interessato, senza necessità di indire un nuovo bando ed alla condizione economica pari al canone mensile di euro 750,00, maggiorata della medesima percentuale di rialzo offerta per le altre unità del presente bando. Per la ristrutturazione di questa unità immobiliare si applicheranno le medesime condizioni di cui all'art 2 con una compartecipazione massima della proprietà pari ad euro **30.000,00 (trentamila/00)**.

Si ricorda che il fabbricato è sottoposto a vincolo storico – monumentale.

IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE MENSILE

I locali che compongono l'unità immobiliare saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano **al canone mensile per l'intero lotto di € 17.000,00** (euro diciassettemila/00).

2. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di **anni venti (20)** a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, sottoscritto sulla base dell'art. 2 co. 1 L. 431/1998, rinnovabile di anni sei, nei termini di Legge.

Il contratto di locazione, come da bozza che si allega (all. E) potrà essere stipulato dopo che l'aggiudicatario provvisorio avrà ottenuto tutti i titoli abilitativi necessari per realizzare il progetto presentato in fase di gara, si prevede in ogni caso un tempo massimo di 8 mesi prorogabile per motivate ragioni massimo di altri 4 mesi.

All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà prestare idonea fideiussione bancaria per un importo pari a tre mensilità e per la durata dell'intero contratto a garanzia del corretto pagamento dei canoni e/o per il risarcimento di eventuali danni.

È inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula del contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa non inferiore ad **€ 1.000.000,00 (un milione)** a garanzia dei danni provocati a terzi in dipendenza dell'utilizzo dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, indipendentemente dalla ricezione della richiesta da parte del locatore.

È vietato ogni mutamento della destinazione d'uso non autorizzato per iscritto da Montedomini. E' fatto inoltre divieto di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto, salvo espressa autorizzazione dell' ASP.

In caso di assegnazione, il conduttore dovrà provvedere a sua totale cura e spese all'esecuzione delle opere di ristrutturazione di cui al progetto preliminare e capitolato da allegare alla domanda di partecipazione.

Montedomini parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione nella misura del **30%** della somma sborsata dal conduttore,

Nel dettaglio si prevedono le seguenti spese che saranno in compartecipazione fra Montedomini (30%) ed il conduttore (70%):

- Ristrutturazione dei corpi di fabbrica presenti nella corte esterna del fabbricato, tali fabbricati di costruzione più recente rispetto all'antico complesso e legittimati in forza del condono edilizio ex L. 47/85 sono particolarmente ammalorati e presentano gravi problemi statici, per questi interventi il contributo del 30 % di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **195.000,00 (centonovantacinquemila/00)**
- Ristrutturazione delle unità immobiliari indicate al punto 1 con i numeri (1-5-6-7) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **250.000,00 (duecentocinquantamila/00)**
- Ristrutturazione delle unità immobiliari indicate al punto 1 con i numeri (2-3) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **100.000 (centomila/00)**
- Ristrutturazione dell'unità immobiliare indicata al punto 1 con il numero (4) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **70.000,00 (settantamila/00);**
- Ristrutturazione dell'unità immobiliare indicata al punto 1 con il numero (8) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **25.000,00 (venticinquemilamila/00);**
- Ristrutturazione dell'unità immobiliare indicata al punto 1 con il numero (9) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **40.000,00 (quarantamila/00);**
- Ristrutturazione dell'unità immobiliare indicata al punto 1 con il numero (10) il contributo del 30% di Montedomini potrà arrivare ad un importo massimo di euro **35.000,00 (trentacinquemilamila/00);**

Nel complesso il contributo complessivo di Montedomini nell'ambito della compartecipazione delle spese 70/30% con il conduttore potrà essere di un importo massimo pari a **715.000,00 (settecentoquindicimila/00)**.

Il calcolo del 30% della somma sborsata dal conduttore sarà effettuato esclusivamente dietro presentazione di fatture emesse dalla ditta o dalle ditte che effettueranno il restauro e i relativi pagamenti effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario.

Il conduttore si impegnerà anche a realizzare le opere condominiali relative al rifacimento delle coperture, facciate, fosse biologiche, bonifica amianto, consolidamenti strutturali e ascensori, tali spese saranno al 100% rimborsate da Montedomini sino alla concorrenza dell'importo massimo di **€ 530.000,00**, di cui euro 350.000 verranno pagate da

Montedomini durante lo svolgimento dei lavori sulla base di SAL approvate da un tecnico di fiducia incaricato dalla proprietà ed euro **180.000,00 (centottantamila)** verranno anticipate dal conduttore e portate in scomputo affitto.

Il conduttore sarà obbligato a portare a termine le opere di ristrutturazione entro e non oltre **mesi venti (20)** decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione

Detto termine potrà essere prorogato per un'unica volta per un periodo massimo di mesi 6 (sei) e ciò solo in presenza di documentati motivi connessi a ritardi nel rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative e sempre purché risulti documentalmente dimostrata la tempestiva presentazione delle relative domande/istanze ai competenti uffici.

Viene sin d'ora espressamente previsto che per tutta la durata dell'esecuzione delle opere il locatore, per il tramite di proprio incaricato/i, effettui attività di controllo e vigilanza con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità sulla corrispondenza dei lavori eseguenti con quelli previsti nel capitolato, in caso di loro esecuzione non a regola d' arte, nonché in caso di inosservanza di norme di legge ed amministrative vigenti in materia.

Qualora il conduttore non porti a termine le opere nei termini di cui sopra, il contratto di locazione si intenderà risolto di diritto e le opere già realizzate rimarranno acquisite all' immobile senza che il conduttore possa pretendere rimborsi a qualsiasi titolo e/o ragione da Montedomini. Qualora quest'ultima lo ritenga, potrà pretendere la rimessa in pristino, in tutto o in parte, dell'immobile ed il conduttore sarà obbligato a provvedere a sua totale cura e spese.

Il costo sostenuto dal conduttore per l' esecuzione delle opere, purché comprovato dalla necessaria documentazione fiscale e dalla prova degli avvenuti pagamenti a mezzo sistema bancario tracciabile, verrà compensato con il canone mensile di locazione e sino alla concorrenza dell' importo massimo di € **715.000,00 (settecentoquindicimila/00)** per le opere di ristrutturazione interne delle 10 unità immobiliari messe a bando ed euro **180.000,00 (centoottantamila)** per opere edili relative alle parti condominiali e strutturali dell'edificio. Il totale massimo di spesa a carico di Montedomini, da portare a scomputo affitto, sarà di **euro 895.000,00 (ottocentonovantacinquemila/00)**.

Per le restanti opere condominiali interamente a carico della proprietà l'ASP Firenze Montedomini si impegnerà a pagare direttamente al conduttore un importo massimo di euro **350.000 (trecentocinquantamila)** durante lo svolgimento dei lavori sulla base di SAL approvate da un tecnico di fiducia incaricato dalla proprietà, tale importo dovrà essere suddiviso in almeno tre SAL.

Trascorsi i primi 20 mesi durante i quali non decorrerà affitto per i successivi 30 mesi il canone sarà scomputato al 100%. A partire dal 31° mese verrà pagato il 50% del canone fino al totale scomputo delle spese a carico di Montedomini.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data della sua consegna senza che possano essere formulate riserve o sollevate eccezioni; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali, diversi ed ulteriori rispetto a quelli risultanti dal capitolato allegato alla domanda di partecipazione, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione scritta da parte dell' ASP e saranno a totale carico del conduttore che non potrà pretendere rimborso alcuno dall' ASP, neanche al termine del rapporto di locazione. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria nonché di allestimento dei locali

finalizzati a renderlo idoneo all'uso cui sarà destinato saranno a totale cura e spese del conduttore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte di Montedomini. L'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere sarà posto a carico del conduttore, il quale vi provvederà a sua totale cura e spese (si cita a puro titolo di esempio il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in caso di cambio di destinazione d'uso e le spese per il conseguente riaccatastamento) compreso

Montedomini non sarà in alcun modo responsabile dell'eventuale mancata concessione delle autorizzazioni/permessi da parte delle competenti Autorità.

Per quanto riguarda l'appartamento non oggetto del presente bando ma su cui si è previsto un diritto di prelazione per il vincitore del presente bando, il contributo massimo del 30% potrà essere pari ad un importo di euro **30.000,00 (trentamila/00)**. Dalla data di stipula del contratto il conduttore si impegna ad eseguire i lavori in mesi sei (6), trascorso questo periodo durante il quale non decorrerà l'obbligo di pagamento del canone, il conduttore comincerà a pagare il canone che verrà scomputato al 100% per i primi 20 mesi, dal 21° mese verrà pagato il 50% del canone fino al totale scomputo delle spese a carico di Montedomini.

3. ATTIVITA' VIETATE

Nell'unità immobiliare da locare sono vietate le seguenti attività:

- attività in contrasto con le finalità statutarie di Montedomini;
- attività non conformi alla destinazione urbanistica dell'immobile;
- attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

4. MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara sia le persone fisiche che le persone giuridiche, purché in possesso - alla data di scadenza della domanda - dei requisiti richiesti dal presente bando e in particolare:

Per le persone fisiche:

- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di possedere un reddito annuo imponibile ai fini IRPEF, quale media delle dichiarazioni presentate per gli ultimi 2 anni, non inferiore a tre volte il canone annuo offerto (a partire da euro **612.000,00** (seicentododicimila/00) pari a tre volte il canone annuo a base di gara).

Tale condizione potrà essere soddisfatta anche mediante partecipazione in forma di **raggruppamento temporaneo**, ferme in tal caso le seguenti condizioni:

- a) i soggetti raggruppati dovranno possedere cumulativamente il suddetto reddito;
- b) un soggetto dovrà essere in possesso di almeno il 60% del suddetto importo;
- c) tutti i soggetti raggruppati dovranno sottoscrivere il contratto di locazione, divenendo così solidamente responsabili per le obbligazioni in esso contenute.

Per le persone giuridiche:

- iscrizione al Registro delle Imprese (indicare numero e camera di commercio e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società) salvo che non si tratti di soggetto non tenuto per legge;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato;
- di possedere adeguata solidità finanziaria – quale media del volume dei ricavi degli ultimi due anni rilevabile dal bilancio di esercizio, non inferiore a tre volte il canone annuo offerto (a partire da euro **612.000,00** (seicentododicimila/00) pari a tre volte il canone annuo a base di gara) oppure di un valore dell'attivo patrimoniale espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari almeno ad una volta e mezzo il canone annuo offerto (non inferiore ad euro **306.000,00** (trecentoseimila pari ad 1,5 volte il canone base di gara).

Tale condizione potrà essere soddisfatta anche mediante partecipazione in forma di **raggruppamento temporaneo**, costituito o da costituirsi, ferme in tal caso le seguenti condizioni:

- a) i soggetti raggruppati dovranno possedere cumulativamente i requisiti economico-patrimoniali sopra indicati;
- b) un soggetto dovrà essere in possesso di almeno il 60% dei suddetti requisiti;
- c) tutti i soggetti raggruppati dovranno sottoscrivere il contratto di locazione, divenendo così solidamente responsabili per le obbligazioni in esso contenute;

Per i raggruppamenti temporanei già costituiti deve essere allegato il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla capogruppo con atto pubblico o scrittura provata autenticata.

In caso di raggruppamento non ancora costituito, deve essere sottoscritto l'impegno a costituirsi in raggruppamento entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa e a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza di tutti i sottoscrittori del contratto alla mandataria capogruppo, nei documenti di partecipazione al bando dovrà obbligatoriamente essere indicato le generalità della società mandataria:

Per tutti i partecipanti:

- a) non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- b) non sussistono le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare per reati previsti dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50 del 2016;
- c) di non avere in corso contenziosi con Montedomini per quanto attiene ai contratti con questa stipulati;
- d) di non versare in alcuna causa di conflitto di interessi per rapporti con il personale o gli amministratori di Montedomini anche ai sensi del D.P.R. n. 62 del 2013;
- e) di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con alcun soggetto che partecipi alla presente gara e di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del

- codice civile o legati con il concorrente o con la persona giuridica, società o associazione rappresentata, né direttamente, né per interposta persona;
- f) di aver formulato l'offerta autonomamente e quale unico centro decisionale non legato ad altri concorrenti.

5. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare gli interessati dovranno far pervenire **entro il giorno 15/03/2021** alla **Segreteria dell'A.S.P. Firenze Montedomini - Via de' Malcontenti n. 6, 50122 Firenze**, a pena di esclusione dalla gara, un plico sigillato con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura *"OFFERTA PER LOCAZIONE LOTTO UNICO per nr.11 UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO E NON ABITATIVO POSTE FIRENZE, VIA DELLE CONCE 6-10/R, VIA DELLE CONCE 10-VIA DELLE CASINE 11-11/R-13-15-15/R, NON APRIRE"* indirizzata al Direttore Generale di Montedomini con una delle seguenti modalità:

- **a mano presso portineria** dell'Azienda nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e dalle ore 14,00 alle ore 16,00;
- a mezzo **raccomandata A.R.**

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Detto plico chiuso dovrà contenere, ai sensi dell'art. 5.2 del Regolamento aziendale per la concessione degli immobili in locazione, i seguenti documenti.

Nel caso in cui alla scadenza sopra riportata nessuno abbia partecipato al bando lo stesso verrà prorogato fino alle **ore 12.00 del 16/04/2021**

BUSTA 1 - DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

A) ISTANZA DI AMMISSIONE

Una busta chiusa contenente l'**Istanza di ammissione** alla gara redatta in carta semplice, contenete gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice Fiscale e Partita IVA, debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale Rappresentante della società e di un valido documento di riconoscimento dello stesso; se trattasi di società, dovrà essere inoltre allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in capo al soggetto che presenta l'istanza di ammissione alla gara.

L'istanza dovrà essere formulata utilizzando l'apposito **"Modello - Istanza di ammissione"** scaricabile dal sito internet di Montedomini.

Detta istanza dovrà altresì contenere:

- 1) Gli elementi inerenti la solidità finanziaria del soggetto partecipante singolo o associato, risultante:
 - a) dalle ultime due dichiarazioni dei redditi presentate, per le persone fisiche;
 - b) dagli ultimi due bilanci depositati, se persona giuridica.
- 2) **Attestato di sopralluogo**: dovrà essere allegato l'attestato di sopralluogo dell'immobile rilasciato da un incaricato di Montedomini, previa richiesta di appuntamento da richiedere telefonicamente o tramite posta elettronica certificata, entro dieci giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto che sottoscriverà l'offerta. In caso di

raggruppamento il soggetto che effettua il sopralluogo dovrà essere espressamente a ciò delegato da tutti i partecipanti;

- 3) di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso;
- 4) di essere consapevole che la mancata presentazione della fideiussione e/o di altri documenti eventualmente richiesti da Montedomini al momento della stipula del contratto faranno decadere automaticamente l'aggiudicazione stessa;
- 5) di sollevare interamente Montedomini da ogni e qualsivoglia responsabilità per l'eventuale mancato ottenimento di licenze/autorizzazioni richieste alle Autorità competenti.

B) GARANZIA PROVVISORIA

Dovrà altresì essere contenuta nella Busta 1 una **garanzia fideiussoria** di importo pari a **€ 7.000,00 (euro settemilamila/00)** quale impegno circa l'irrevocabilità dell'offerta, di durata pari a 180 giorni dalla sua formulazione, pena la sua escussione e salvo il risarcimento del danno, con una delle seguenti forme:

- a) fideiussione bancaria o polizza assicurativa recante le seguenti clausole:
 - beneficiaria l'A.S.P. Firenze Montedomini;
 - escussione a semplice richiesta scritta della beneficiaria entro quindici giorni;
 - rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
 - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1952 del codice civile.
- b) assegno circolare intestato all'A.S.P. Firenze Montedomini.

BUSTA 2 - OFFERTA TECNICA

Una busta idoneamente chiusa, riportante il nominativo del concorrente e la dicitura esterna "**offerta tecnica**" che deve contenere:

- il progetto preliminare di ristrutturazione dell'immobile corredato da computo metrico ed estimativo dettagliato, suddiviso fra opere di ristrutturazione interna delle unità immobiliari e installazione dell'ascensore e opere comuni tetto e facciate;
- una relazione con la descrizione della destinazione d'uso dell'immobile che il locatore intende attuare, in modo da consentire alla Commissione di esprimere la valutazione sulla proposta.

La relazione deve essere sottoscritta dall'offerente/ offerenti.

BUSTA 3 - OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere contenuta in una busta idoneamente chiusa recante il nominativo del concorrente e la dicitura esterna "**offerta economica**", redatta preferibilmente sul "**Modello – Offerta economica**" (All. D). Il modello è scaricabile dal sito internet di Montedomini .

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione del canone mensile (scritto in cifra ed in lettere) offerto in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione;
- b) la data in cui viene effettuata l'offerta;

- c) la firma dell'offerente con allegato copia un documento di identità in corso di validità, in caso di raggruppamento occorrerà la firma di tutti i **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – PEF (BUSINESS PLAN)**

L'offerta economica dovrà essere corredata da un piano economico finanziario (*business plan*) che illustri la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento (lavori) e dell'attività (ricavi e costi di esercizio). Montedomini valuterà la sostenibilità del canone di locazione proposto in ragione degli altri costi di esercizio e dei ricavi stimati.

6. RAGGRUPPAMENTI

In caso di raggruppamenti:

- l'istanza di ammissione di cui alla busta 1 dovrà essere presentata firmata congiuntamente da tutti i componenti il raggruppamento;
- La garanzia provvisoria deve essere intestata a tutti i partecipanti del raggruppamento;
- l'offerta tecnica, l'offerta economica ed il P.E.F. (*Business Plan*) dovranno essere sottoscritti da tutti i componenti il raggruppamento;

7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Gli immobili appartenenti al gruppo A verranno assegnati a seguito di valutazione effettuata dalla "Commissione Immobili Montedomini" con il **critero dell'offerta economicamente più vantaggiosa** (miglior rapporto qualità prezzo) articolato sia sulla valutazione dell'offerta economica sia del progetto tecnico secondo le modalità indicate al successivo punto 8.

L'Azienda si riserva di non aggiudicare l'immobile senza che i concorrenti possano avanzare pretese di sorta.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTE

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica la "Commissione Immobili Montedomini" procederà secondo quanto indicato al successivo **punto 8.1**.

8.1 Offerta tecnica (max 50 punti)

Non saranno ammessi all'apertura delle offerte economiche i concorrenti ai quali sia stato attribuito un giudizio complessivo inferiore a **18 punti** per l'offerta tecnica, costituente la **soglia di sbarramento**.

I criteri valutati dalla Commissione saranno i seguenti:

N.	Criteri di attribuzione del punteggio	Punti
1	Progetto preliminare di ristrutturazione dei locali oggetto dell'Avviso (esclusi gli arredi e le attrezzature mobili rimovibili a fine locazione) con caratteristiche tecniche del progetto (ad esempio: distribuzione spazi, demolizioni, ricostruzioni, consolidamenti etc.) e l'indicazione della tipologia dei lavori e del loro valore economico. N.B. Dal progetto e dai costi in esso indicati non si deve evincere in	20



	<u>questa fase (tecnica) il canone proposto contenuto nella separata busta dell'offerta economica.</u>	
2	Capitolato analitico dei lavori da eseguire completo di prezzi. Contestualmente all'importo complessivo delle spese necessarie alla realizzazione del progetto di cui al punto 1	10
3	Descrizione del progetto e destinazione più adeguati al contesto immobiliare e comunque non in contrasto con gli scopi di Montedomini. Relazione illustrativa dell'attività da svolgere nei locali in oggetto: tipo di attività, target della clientela, orari di apertura, etc..	20

Non si procederà a riparametrazione dei punteggi per cui il punteggio complessivo di ciascun partecipante sarà dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti sui vari criteri.

8.2 Offerta economica (max 50 punti)

Alle offerte economiche ammesse in quanto pari o superiori alla soglia di sbarramento indicata al **punto 8.1** sarà attribuito un coefficiente in base alla formula che segue:

$$V_{(a)j} = R_a / R_{max}$$

dove:

R_a = Canone offerto dal concorrente (a).

R_{max} = Canone dell'offerta più conveniente.

Si precisa che sono ammesse offerte pari o superiori al corrispettivo mensile a base d'asta pari ad **€ 17.000,00 (euro diciassettemila/00)**. Non saranno accettate ed esaminate offerte inferiori al limite indicato.

9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Aggiudicazione

Montedomini comunicherà l'aggiudicazione ai concorrenti e procederà ad effettuare le verifiche di legge in ordine al possesso dei requisiti dichiarati.

La carenza dei requisiti dichiarati, comporterà la revoca dell'aggiudicazione. Montedomini si riserva di effettuare le verifiche di legge prima di procedere con l'aggiudicazione.

Entro 30 (trenta) giorni dalla seduta della Commissione Immobili riunita per l'esame delle domande del presente bando Montedomini provvederà ad effettuare l'aggiudicazione provvisoria del complesso immobiliare, successivamente l'aggiudicatario avrà un massimo di 8 mesi per ottenere tutti i titoli abilitativi per la realizzazione del progetto portato in gara, eventualmente prorogabile per giustificate ragioni di altri 4 mesi.

Al termine di detto periodo entro 30 giorni dovrà essere comunicata l'aggiudicazione definitiva e stipulato il contratto di locazione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto dopo una seconda richiesta scritta, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione.

Stipula del contratto

La stipula del contratto è subordinata:

- a) alla produzione di tutti i documenti e allegati previsti dallo schema di contratto;
- b) agli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente.

10. TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/6/2003, n.196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui si tratta.

Montedomini si riserva la facoltà di effettuare controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile unico del procedimento è il Dott. Alfio Angeli nella sua qualità di Responsabile Servizio Patrimonio.

L'ufficio responsabile per la procedura relativa alla locazione in questione è il Servizio Patrimonio Tel. 055 2339415 / 417 (Dott. Duccio Cremascoli).

E-mail: gestionepatrimonio@montedomini.net

E-mail PEC: patrimonio.montedomini@pec.it

Per prendere visione dei locali prima di presentare l'offerta, gli interessati potranno farne richiesta all'incaricato dell'ente chiamando il numero 055 2339 415 / 417.

ALLEGATI:

- 1) All.C modello per dichiarazioni;
- 2) All.D modello per offerta economica;
- 3) All.E schema contratto;
- 4) All.F modello per istanza ammissione;