

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

(IN ANALOGIA A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 77 DEL D. LGS. 36 DEL 2023)

di locazione di n. 11 immobili ad uso abitativo e non abitativo posti in Firenze, Via delle Casine, Via delle Conce, Via dei Conciatori e via San Giuseppe di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI

1. PREMESSA

A.S.P. Firenze Montedomini, di seguito Azienda o A.S.P., ha intenzione di locare n. 11 unità immobiliari, 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; che trattasi di n. 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.

In dettaglio, oggetto della presente consultazione preliminare sono i seguenti immobili, già disponibili:

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;

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;

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

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;

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;

Cod. imm. 25 Via delle Casine 15/r con destinazione magazzino, totalmente da ristrutturare, costituito da un piccolo vano di circa 10 m. quadri;

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;

Cod. imm. 28 Via delle Casine 11 piano primo con destinazione civile abitazione costituito da 3 vani più accessori, totalmente da ristrutturare, per una superfice di circa 71 m. quadri;

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;

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;

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;

Il fabbricato è sottoposto a vincolo storico – monumentale e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali).

Il futuro conduttore dovrà provvedere a sua totale cura e spese alla progettazione e all'esecuzione delle opere di ristrutturazione degli immobili di cui sopra, nonché a realizzare anche le opere condominiali relative al rifacimento delle coperture, facciate, fosse biologiche, bonifica amianto,

consolidamenti strutturali e ascensori con eventuale compartecipazione alla spesa complessiva da parte dell'A.S.P..

2. OGGETTO – ESIGENZE INFORMATIVE E CONOSCITIVE

L'A.S.P., vista la vastità del complesso immobiliare, la sua peculiare collocazione geografica (centro storico di Firenze) e le rilevanti esigenze manutentive che lo caratterizzano, intende avviare una consultazione preliminare di mercato con esperti, operatori di mercato o altri soggetti idonei finalizzata all'acquisizione di conoscenze, informazioni, indicazioni ai fini della predisposizione del bando e degli altri atti della futura gara.

I soggetti partecipanti, manifestando il proprio interesse e le proprie soluzioni, potranno permettere all'Azienda, appunto, di approntare gli atti della procedura competitiva finalizzata all'aggiudicazione della locazione in modo che presentino disposizioni e condizioni tali da poter suscitare l'interesse del mercato e favorire la partecipazione di un maggior numero di soggetti possibili.

In particolare le esigenze conoscitive e informative dell'A.S.P. si incentrano sull'apporto dei soggetti partecipanti in ordine alla predisposizione delle pattuizioni tecnico-economiche della locazione (durata, importo del canone ecc..) in rapporto anche alla necessità che i detti immobili siano comunque oggetto di importanti ristrutturazioni.

3. PROCEDIMENTO

La consultazione preliminare di mercato, volta ad instaurare una fase preparatoria dell'affidamento, consente di sottoporre al mercato specifici quesiti di natura tecnico-economica inerenti alla pianificazione e preparazione degli atti di gara e, quindi, alla configurazione del successivo rapporto contrattuale, permettendo a tutti i soggetti destinatari della presente di proporre soluzioni per rispondere alle specifiche necessità dell'Azienda.

Fermo il richiamo per analogia a quanto non previsto dal presente avviso, si rinvia all'art. 77 del D. Lgs. 36 del 2023 (Codice) e dalle indicazioni contenute nelle linee guida ANAC n. 14, si precisa comunque che l'affidamento del futuro contratto è escluso dall'ambito di applicazione del Codice.

La consultazione preliminare di mercato è esclusivamente propedeutica quindi a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze tecnico - economiche al fine di una migliore predisposizione degli atti di gara, conciliando le esigenze dell'A.S.P. con l'offerta del mercato.

Il confronto dell'Azienda con il mercato non è finalizzato all'aggiudicazione di alcun contratto.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude, né fa derivare alcun vantaggio o svantaggio) ai fini della partecipazione alla successiva procedura competitiva di aggiudicazione nonché ai fini dell'affidamento, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo degli stessi.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa, nei confronti dell'A.S.P. Gli interessati non potranno pertanto rivendicare alcun diritto al riguardo e l'Azienda si riserva di utilizzare le consulenze, le relazioni o altra documentazione comunque raccolta nell'ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento della procedura di aggiudicazione della locazione, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale.

L'A.S.P. può interrompere, modificare, prorogare, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, in qualsiasi momento, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

L'Azienda si riserva il diritto di sottoporre a tutti o ad alcuni partecipanti domande di approfondimento e di convocare un evento pubblico.

La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

4. TIPOLOGIA DI CONTRIBUTI RICHIESTI

I contributi che perverranno dovranno consistere in una **relazione** di riscontro alle esigenze informative e conoscitive dell'ASP indicate al punto precedente.

5. FORMA DI CONTRIBUTO AMMISSIBILE

Saranno ammessi contributi trasmessi in documento con formato PDF, firmati digitalmente, al seguente indirizzo PEC: patrimonio.montedomini@pec.it

6. TERMINI

I contributi richiesti dovranno pervenire all'indirizzo di PEC sopra indicato entro il **31 dicembre 2025** ore 12.00;

7. FACOLTÀ DEGLI INTERESSATI

I soggetti interessati potranno:

- prendere visione degli immobili di cui al punto n. 1 mediante sopralluogo dedicato, previo appuntamento da richiedere al seguente indirizzo email gestionepatrimonio@montedomini.net ;
- prendere visione della documentazione tecnico-amministrativa inerente agli immobili di cui al punto n. 1 trasmettendo istanza di accesso agli atti ex art. 22 e ss. L. 241/1990, inviata al seguente indirizzo PEC: patrimonio.montedomini@pec.it indicando come motivazione l'interesse a partecipare alla presente consultazione preliminare di mercato;
- richiedere chiarimenti tramite l'indirizzo PEC sopra indicato.

8. SEGRETI TECNICI E COMMERCIALI

I soggetti che partecipano alla consultazione indicano se i contributi forniti contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione. I partecipanti precisano altresì se la divulgazione dei contributi forniti dovrà avvenire in forma anonima.