

BANDO LOCAZIONE IMMOBILI

All. B)

Bando Pubblico per la Locazione di n. 1 immobile ad uso civile abitazione di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sito in Firenze, in Via Cesare Maccari 103, piano primo (cod. immobile 133)

Sommario

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO	2
2. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE MENSILE	2
3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	2
4. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE	2
5. MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....	4
6. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	4
7. AGGIUDICAZIONE.....	5
8. TRATTAMENTO DATI.....	5
9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	5
10. SCADENZA E PROROGA	6

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI rende noto che è disponibile per la locazione una unità immobiliare, classificata come immobile appartenente al gruppo A ai sensi della Deliberazione Consiliare n. 55 del 10/12/2015, sita in Firenze, via Cesare Maccari 103, piano primo (cod. immobile 133).

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

Unità immobiliare ad uso abitazione è identificato al catasto con **Foglio 69, Particella 655 e Subalterno 4.**

L'appartamento è posto in Firenze, via Cesare Maccari 103, al piano primo centrale, ed è composto da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, oltre un ripostiglio e una cantina, per una superficie totale di circa 68,00 m² (cod. immobile n. 133).

2. 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 di partenza di € 840,00 (euro ottocentoquaranta/00=).**

3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

L'immobile oggetto della locazione necessita di ristrutturazione ed i relativi lavori sono previsti a carico dell'aggiudicatario, con la compartecipazione dell'A.S.P. Firenze Montedomini alla spesa occorrente alla ristrutturazione secondo le modalità riportate nel presente Bando, al punto 0 che segue, e nello schema di contratto che forma parte integrante del presente atto.

4. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di anni quattro a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, sottoscritto sulla base dell'art. 2, comma 1, Legge n. 431/1998, rinnovabile di anni quattro, nei termini di Legge.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro e non oltre 60 giorni dall' assegnazione, pena la decadenza dalla stessa.

All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare al locatore un deposito cauzionale pari a tre (3) mensilità del canone di locazione. In alternativa il conduttore potrà fornire idonea polizza fideiussoria bancaria/assicurativa per lo stesso importo valida per l'intera durata contrattuale.

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'ISTAT 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.

L'aggiudicatario si impegna ad eseguire a sua cura e spese i lavori di ristrutturazione che si rendono necessari per rendere abitabile l'appartamento oggetto del presente bando di locazione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: il rifacimento del bagno, dell'impianto elettrico ed idraulico, la sostituzione degli infissi interni ed esterni e l'installazione di un impianto di aria condizionata oltre all'installazione di una caldaia o boiler per la produzione di acqua sanitaria. Al termine di detta ristrutturazione il conduttore dovrà produrre al locatore le certificazioni di tutti gli impianti eseguito a pena di risoluzione del contratto di locazione.

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI contribuirà alla spesa occorrente alla ristrutturazione dell'unità immobiliare nella misura della somma di **€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00=)** in base alla stima

effettuata dai tecnici del Servizio Patrimonio di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI quale somma minima necessaria per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione dell'appartamento oggetto del presente bando di locazione. La partecipazione dell'Azienda avverrà mediante scomputo dell'importo sopra previsto dai canoni di locazione dovuti con le modalità indicate nello schema di contratto predisposto, dietro presentazione di fatture e documentazione attestante pagamenti effettuati con modalità di pagamento tracciabili (i.e. bonifici bancari).

Qualora non fosse possibile per il conduttore produrre la documentazione di cui sopra, nel caso in cui, ad esempio, l'aggiudicatario fosse un'impresa edile che esegue i lavori di ristrutturazione previsti direttamente in proprio, questa circostanza dovrà essere esplicitamente dichiarata al momento della partecipazione al presente bando. In caso di aggiudicazione, A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI nominerà a spese dell'aggiudicatario un tecnico terzo che provvederà ad effettuare i necessari rilievi prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione ed al termine degli stessi per stimare, il valore delle opere ristrutturazione effettuate dopo la loro conclusione. Solo successivamente alla produzione di tale certificazione rilasciata dal professionista incaricato, potrà essere effettuato lo scomputo della cifra massima di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00=) dai canoni di locazione mensilmente dovuti. Le spese per l'incarico tecnico al professionista terzo sostenute dall'aggiudicatario non potranno essere portate a scomputo.

L'immobile in oggetto non è ammobiliato e, pertanto, non viene fornito con una cucina attrezzata. Sarà cura dell'assegnatario in locazione provvedere a sue spese all'acquisto ed all'installazione di una cucina completa degli elettrodomestici essenziali (i.e. piano cottura, forno e frigorifero); la proprietà parteciperà alla spesa mediante scomputo dai canoni di locazione dovuti degli importi corrisposti dall'assegnatario con modalità tracciabili e previa produzione della documentazione comprovante l'acquisto (fatture, ricevute) per un importo massimo di **€ 3.000,00 (euro tremila/00=)**.

Ai sensi del presente bando di locazione è, pertanto, previsto un esborso complessivo a carico di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI di una somma pari ad **€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00=)**.

Il conduttore dovrà portare a termine i lavori entro e non oltre **6 mesi** dalla data di decorrenza del contratto di locazione. Durante tale periodo non decorrerà il canone di locazione. Trascorso tale periodo inizierà a decorrere il canone di locazione. Il conduttore potrà portare a scomputo le somme spese per la ristrutturazione **€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00=)** dietro presentazione di fatture e pagamenti effettuati con modalità tracciabili (i.e. bonifici bancari) o, qualora non fosse possibile come, ad esempio, nel caso sopra richiamato in cui i lavori di ristrutturazione venissero eseguiti direttamente dall'aggiudicatario, dietro produzione di una certificazione del valore delle opere realizzate, effettuata da un tecnico terzo nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI a spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà altresì portare a scomputo la cifra complessiva di **€ 3.000,00 (euro tremila/00=)** per la fornitura e installazione di una cucina completa degli elettrodomestici essenziali dietro produzione di fatture e documentazione comprovante pagamenti avvenuti mediante modalità tracciabili.

Qualora l'Aggiudicatario 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 A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. Qualora quest'ultima lo ritenga, potrà pretendere la rimessa in pristino, in tutto o in parte, degli immobili ed il conduttore sarà obbligato a provvedere a sua totale sua cura e spese. In caso di mancata realizzazione delle opere di ristrutturazione nei tempi previsti (6 mesi dalla decorrenza del contratto di locazione) il locatore avrà diritto, inoltre, di trattenere il deposito cauzionale versato e pari a tre mensilità a titolo di risarcimento del danno subito.

È vietato ogni mutamento della destinazione d'uso ed è vietato sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto, salvo quanto previsto dal contratto o dalla Legge se non per espressa autorizzazione dall' **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI**.

5. 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 interdetta, inabilitata, o fallita e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- la capacità reddituale della stessa e/o del proprio nucleo familiare risultante dal reddito imponibile calcolato sulla media delle dichiarazioni dei redditi presentate negli ultimi due anni, pari, almeno, a tre volte il canone annuo offerto;

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)
- 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;
- gli elementi inerenti alla solidità finanziaria dell'azienda e/o dell'attività esercitata, risultante:
 - a. dal volume dei ricavi espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari, almeno, a tre volte il canone annuo offerto; oppure:
 - b. dal valore dell'attivo patrimoniale espresso nel bilancio approvato calcolato sulla media dei bilanci degli ultimi 2 anni, pari, almeno, a una volta e mezzo il canone annuo offerto,
 - c. da un'autocertificazione attestante la presenza, o meno, di altri redditi esenti da dichiarazione.

Per tutti i partecipanti:

- 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.

Può partecipare chiunque interessato, sia persona fisica sia giuridica, che non si trovi in uno dei motivi di esclusione di cui all' art. 80 D. lgs. n. 50/216.

6. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare gli interessati dovranno far pervenire **entro i termini indicati nell'avviso pubblico** 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 UNITA' IMMOBILIARE USO ABITATIVO POSTA IN FIRENZE, VIA CESARE MACCARI 103, PIANO PRIMO (cod. immobile 133) - NON APRIRE"** indirizzata al Direttore Generale dell' A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI con una delle seguenti modalità:

- **a mano all'Ufficio Protocollo dell'Azienda** presso **Portineria della Sede Aziendale di via de' Malcontenti n. 6 che provvederà alla consegna all'Ufficio Segreteria);**
- **mediante raccomandata A/R;**

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

Detto plico chiuso per la manifestazione di interesse all'assegnazione in locazione dell'immobile dovrà contenere, ai sensi dell'art. 5.2 del Regolamento aziendale per la concessione degli immobili in locazione, i seguenti documenti:

BUSTA 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- 1) Istanza di ammissione alla gara redatta in carta semplice, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice fiscale e Partita Iva, debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale Rappresentante della società, con allegata fotocopia del codice fiscale 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 preferibilmente il **"Modello – Istanza di ammissione" Allegato C**, scaricabile dal sito internet dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.
- 2) Gli elementi inerenti alla capacità reddituale dello stesso e, nel caso di offerente persona fisica, anche del proprio nucleo familiare se esistente, risultante:
 - a. dalle ultime due dichiarazioni dei redditi presentate, se persona fisica;
 - b. da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione, se persona fisica;
 - c. dagli ultimi due bilanci depositati, se persona giuridica;

BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA

L'**offerta economica** deve essere contenuta in una busta idoneamente chiusa recante il nominativo del concorrente e la dicitura esterna **"Offerta economica bando via Cesare Maccari 103, piano 1° (cod. immobile 133)"**, redatta sul **"Modello – Offerta economica Allegato D"**. Il concorrente deve indicare il canone mensile offerto in aumento sul canone base di locazione.

L'offerta deve essere datata e firmata dall'offerente con allegato copia di un documento di identità in corso di validità.

L'apposito modello è scaricabile dal sito internet dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

7. AGGIUDICAZIONE

Gli immobili appartenenti al gruppo A) a locazione vengono assegnati in seguito alla valutazione effettuata dalla *"Commissione Immobili"* di A.S.P. Firenze Montedomini, in base alle offerte ricevute, seguendo il **criterio della offerta più alta**, per mezzo di offerte segrete.

Si precisa che sono ammesse offerte pari o superiori al corrispettivo mensile a base d'asta, fissato ad **€ 840,00 (euro ottocentoquaranta/00=)**.

Non saranno prese in considerazione offerte inferiori alla cifra sopra indicata.

8. TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/03 e s.m.i. (Regolamento UE 2016/679 G.D.P.R.), 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.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile unico del procedimento è il dott. Duccio Cremascoli Responsabile del Servizio Patrimonio Aziendale.

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

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

10. SCADENZA E PROROGA

Il presente bando rimarrà in vigore per almeno 30 giorni dalla data di pubblicazione, con data di presentazione offerte fissata al **13/07/2026 alle ore 12:00**.

Qualora entro tale data non venga presentata alcuna offerta il presente bando si rinnoverà automaticamente per altri 30 giorni e gli interessati dovranno far pervenire il plico sigillato, con le indicazioni di cui al bando, entro il **11/08/2026 alle ore 12:00** oppure, in caso di ulteriore assenza di offerte – come seconda ed ultima proroga – entro il **09/09/2026 alle ore 12:00**.