

ALL. B)

BANDO LOCAZIONE IMMOBILE

Bando pubblico per la locazione di un immobile ad uso civile abitazione di proprietà dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sito in Firenze, via Faenza 38, piano 2° (Cod. Imm. 237). Foglio n. 158, Particella n. 564, Subalterno 4.

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. ATTIVITA' VIETATE.....	3
6. MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....	4
7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.....	4
8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	5
9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO	6
10. TRATTAMENTO DATI.....	6
11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	6

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

L'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 Faenza n. 38, piano 2°

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

Unità immobiliare ad uso abitazione, identificato al catasto con Foglio 158, Particella 564 e Subalterno 4, cat. A/4.

I locali sono posti in Firenze, via Faenza 38 al piano secondo e sono composti da 6 vani più 2 vani accessori, identificato con il cod. immobile n. 237.

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 € 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00=)**.

3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

L'immobile necessita di importanti opere 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 Bando al **punto 4** 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 sedici a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, sottoscritto sulla base dell'art. 2, comma 1 della L. 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 definitiva, 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 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. Nel caso l'aggiudicatario acconsenta alla domiciliazione bancaria su proprio conto corrente mediante sottoscrizione di apposito modulo predisposto dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, per quanto concerne il pagamento del canone mensile di locazione, il deposito cauzionale da versare sarà pari a due mensilità.

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 (euro un milione/00=) 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 di locazione.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della decorrenza del canone di locazione, 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.

È vietato ogni mutamento della destinazione d'uso non autorizzato per iscritto dalla A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. È fatto inoltre divieto di concedere in comodato, in tutto o in parte, la

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

cosa locata, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto, salvo quanto previsto dal contratto o dalla Legge.

In caso di assegnazione, il Conduttore dovrà provvedere a sua totale cura e spese all'esecuzione delle opere di ristrutturazione necessarie, affidando l'incarico ad impresa che attesti di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall' art. 80 D. lgs. n. 50/216 (Codice Appalti) e dichiarare di essere in regola con la normativa fiscale, previdenziale e contributiva.

L'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI comparteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione di cui si farà carico il Conduttore, nella misura tassativa della somma di € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00=) mediante scomputo dai canoni di locazione con le modalità indicate nel contratto di locazione. In particolare: per i primi 12 mesi necessari per la conclusione dei lavori, non decorrerà affitto, in caso di mancata realizzazione di detti lavori nell'arco dei 12 mesi, il deposito cauzionale verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni. Per i successivi 24 mesi il canone sarà scomputato al 100%. Dopo queste 24 mensilità verrà pagato il 50% del canone fino al totale scomputo delle spese a carico dell'A.S.P. Firenze Montedomini

Lo scomputo di cui sopra, per la cifra di € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00=) dovrà essere comprovato dalla necessaria documentazione fiscale e dalla prova degli avvenuti pagamenti a mezzo bonifico bancario con le modalità previste nello stipulando contratto di locazione.

Il Conduttore sarà obbligato a portare a termine le opere di ristrutturazione entro e non oltre mesi dodici decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione.

Detto termine potrà essere prorogato per un'unica volta per un periodo massimo di sei mesi se 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 sui lavori con poteri di sospensione degli stessi 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 dall'A.S.P. FIRENZE 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 sua cura e spese.

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, diversi da quelli oggetto dei lavori di ristrutturazione di cui sopra, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione scritta da parte dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI e saranno a totale carico del Conduttore che non potrà pretendere rimborso alcuno dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, 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 dell'A.S.P. FIRENZE 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.

5. ATTIVITA' VIETATE

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

- attività in contrasto con le finalità statutarie di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

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

Lo svolgimento delle attività vietate costituisce motivo di risoluzione del contratto, salva la richiesta di risarcimento per maggiori danni.

6. 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.

7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare gli interessati dovranno far pervenire **entro il giorno 18 maggio 2023 ore 12:00** all'**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 POSTO FIRENZE, VIA FAENZA 38, PIANO 2° - NON APRIRE"** indirizzata al Direttore Generale dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI con una delle seguenti modalità:

- **a mano** al Desk Accoglienza dell'Azienda, ingresso da via de' Malcontenti 6, piano terra, 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.

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

Qualora alla prima scadenza il bando andasse deserto il termine verrà automaticamente prorogato al **16/06/2023** e successivamente al **17/07/2023**.

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 a pena di esclusione:

BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE

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

- 1) **l'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**", scaricabile dal sito internet dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI: www.montedomini.net;
- 2) **la documentazione inerente alla capacità reddituale** dello stesso e, nel caso di offerente persona fisica, anche del proprio nucleo familiare se esistente, risultante:
 - a. dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, se persona fisica;
 - b. da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione, se persona fisica;
 - c. dall'ultimo bilancio depositato, se persona giuridica;
- 3) **l'attestato di sopralluogo**: dovrà essere necessariamente allegato l'attestato di sopralluogo dell'immobile rilasciato da un incaricato dell'A.S.P. FIRENZE 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.

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**", redatta preferibilmente sul "**Modello – Offerta economica**" ed indicare il canone mensile offerto in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione datata e firmata dall'offerente con allegato copia un documento di identità in corso di validità

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

8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà assegnato a seguito di valutazione effettuata dalla Commissione Immobili dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in base al criterio della miglior offerta ai sensi dell'art. 5.1 del Regolamento per l'assegnazione di beni immobili destinati alla locazione di proprietà dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

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

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

Si precisa che sono ammesse solamente offerte superiori al corrispettivo mensile a base d'asta pari ad € 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00=). Non saranno accettate ed esaminate offerte pari o inferiori al limite indicato.

9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Aggiudicazione

Considerato stato di manutenzione dell'immobile La proprietà procederà ad un'assegnazione provvisoria non appena la commissione immobili dell'A.S.P. Firenze Montedomini avrà aperto le buste di partecipazione al bando e verificato la loro ammissibilità ed il loro contenuto.

Dopo la comunicazione di assegnazione provvisoria gli aggiudicatari avranno fino ad un massimo di mesi 9 per ottenere i titoli abilitativi per poter cominciare i lavori, appena rilasciati i titoli abilitativi si procederà alla comunicazione di assegnazione definitiva. Entro 60 gg. Dalla comunicazione di assegnazione definitiva dovrà essere stipulato il contratto di locazione pena la decadenza della stessa.

All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare al locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione (nel caso l'Aggiudicatario acconsenta alla domiciliazione bancaria su proprio conto corrente mediante sottoscrizione di apposito modulo predisposto dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, per quanto concerne il pagamento del canone mensile di locazione, il deposito cauzionale da versare sarà pari a due mensilità). In alternativa il conduttore potrà fornire idonea polizza fidejussoria bancaria/assicurativa per lo stesso importo valida per l'intera durata contrattuale

L'Azienda 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 dal concorrente comporterà la revoca dell'aggiudicazione. L'Azienda si riserva di effettuare le verifiche di legge prima di procedere con l'aggiudicazione.

Stipula del contratto

La stipula del contratto è subordinata:

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

10. TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del Regolamento UE 674/2016, 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.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile unico del procedimento è il dott. Duccio Cremascoli in qualità di Responsabile del Servizio Patrimonio aziendale

L'ufficio responsabile per la procedura relativa alla locazione in questione è il Servizio Patrimonio
Tel. 055 2339415 – 055 2339417 - Fax 055 2343244

e-mail: gestionepatrimonio@montedomini.net – PEC: patrimonio.montedomini@pec.it

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

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

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE