

BANDO LOCAZIONE IMMOBILI

Bando pubblico per la locazione di immobile ad uso civile abitazione di proprietà dell'ASP FIRENZE MONTEDOMINI sito in Firenze via Carducci n.8, in corso di accatastamento

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	4
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	7
ALLEGATI.....	7

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. 003 del 27/02/2018, sita in Firenze, via Carducci n.8.

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

Unità immobiliare con destinazione urbanistica residenziale in corso di accatastamento.

I locali sono posti in Firenze via Carducci n.8 al piano terra e sono composti da 4 vani più 2 vani accessori, identificato con il cod. imm. n.166, si tratta di immobile sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del Dlgs 42/04

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 € 1.500,00.**

3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

L'immobile necessita di ristrutturazione e i relativi lavori sono previsti a carico dell'aggiudicatario sulla base del progetto presentato in sede di offerta ed approvato dall'ASP, con la compartecipazione dell'ASP 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 dodici a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, sottoscritto sulla base dell'art. 2 co. 1 L. 431/1998, rinnovabile di anni quattro, nei termini di Legge.

Il contratto di locazione, come da schema che si allega (all. 1) 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 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

È inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula del contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa non inferiore ad €. 1.500.000,00 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.

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 .

È vietato ogni mutamento della destinazione d'uso non autorizzato per iscritto dalla ASP Firenze Montedomini. E' fatto inoltre divieto di 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.

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

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, affidando l'incarico ad impresa dotata di **attestazione SOA categoria OG2**, che attesti di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall' art. 80 D.lgs. n. 502/16 (Codice Appalti) e dichiararsi di essere in regola con la normativa fiscale, previdenziale e contributiva.

A.S.P. Firenze Montedomini parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione nella misura del **30%** della somma sborsata dal conduttore, ed in ogni caso sino alla concorrenza dell' importo massimo di **€ 30.000,00** (euro trentamila/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 o postale.

Per quanto riguarda le opere necessarie a regolarizzare gli impianti pertinenti il fabbricato comprendenti il ripristino dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, la costruzione di scana fossa, la creazione di tubazioni distinte per il deflusso delle acque chiare e scure, l'ASP Firenze Montedomini eseguirà la progettazione e CME, parteciperà alla spesa occorrente complessiva stimata nella misura di un importo pari ad un massimo di 10.000,00 euro (diecimila,00). Il rimborso di tale importo, anticipato 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/postale. Il progetto di queste opere dovrà essere recepito dal progetto generale di ristrutturazione da predisporre dall'aggiudicatario.

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 con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità sulla corrispondenza dei lavori eseguiti 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 ASP 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.

Il costo sostenuto dal conduttore per l'esecuzione delle opere, purché comprovato dalla necessaria documentazione fiscale e dalla prova degli avvenuti pagamenti a mezzo bonifico bancario/postale, verrà compensato con il canone mensile di locazione e sino alla concorrenza dell' importo ad esso facente carico, con le modalità previste nello stipulando contratto di locazione.

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 dell'ASP

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

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 ASP Firenze Montedomini;
- 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 la 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 giugno 2019** 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 POSTO FIRENZE, via Carducci n.8 - NON APRIRE"** indirizzata al Direttore Generale dell' ASP Firenze Montedomini con una delle seguenti modalità:

- **a mano all'Ufficio Protocollo** dell'Azienda (2° piano uffici Amministrativi) nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e dalle ore 14,00 alle ore 16,00

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

- a mezzo **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:

DOCUMENTAZIONE

- 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**", scaricabile dal sito internet dell'ASP Firenze Montedomini.
- 2) Gli elementi inerenti la 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. dagli ultimi due bilanci depositati, se persona giuridica;
- 3) Attestato di sopralluogo: Dovrà essere allegato l'attestato di sopralluogo dell'immobile rilasciato da un incaricato dell'ASP 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 1- OFFERTA TECNICA

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

- 1) il progetto di massima di ristrutturazione dell'immobile
- 2) capitolato analitico dei lavori da eseguire corredato da computo metrico ed estimativo dettagliato,
- 3) descrizione del progetto e della destinazione d'uso dell'immobile che il locatore intende attuare;

i documenti sopra elencati dovranno contenere data e firma.

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 scaricabile dal sito internet dell'ASP Firenze Montedomini.

8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà assegnato a seguito di valutazione effettuata dalla "Commissione Immobili Montedomini" con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (miglior rapporto qualità prezzo).

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

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 30 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: caratteristiche tecniche del progetto (ad esempio: distribuzione spazi, demolizioni, etc.) – esclusa la progettazione della sistemazione acque reflue di competenza ASP Montedomini.	10
2	Capitolato analitico dei lavori da eseguire completo di prezzi.	10
3	Descrizione del progetto e destinazione più adeguati al contesto immobiliare e comunque non in contrasto con gli scopi dell'ASP	10

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 70 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:

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

dove:

$V_{(a)i}$ = Punteggio attribuito al concorrente

R_a = Canone offerto dal concorrente (a).

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

Si precisa che sono ammesse solamente offerte superiori al corrispettivo mensile a base d'asta pari ad € 1.500,00 Non saranno accettate ed esaminate offerte pari o inferiori al limite indicato.

9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Aggiudicazione

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.

Una volta che l'aggiudicazione sarà divenuta efficace per l'esito positivo delle verifiche di legge l'Azienda inviterà l'aggiudicatario a sottoscrivere il contratto di locazione, con preavviso di dieci giorni.

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:

- alla produzione di tutti i documenti e allegati previsti dallo schema di contratto;
- 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.

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

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 - Fax 055 2343244

e-mail: gestionepatrimonio@montedomini.net – e-mail pec: segreteria.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) Schema contratto di locazione
- 2) Modulo Istanza di ammissione
- 3) Modulo offerta economica

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE