

## ALLEGATO B

### BANDO LOCAZIONE IMMOBILE

Bando pubblico per la locazione di n. 1 unità immobiliare ad uso direzionale di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, sita in Firenze, via Nazionale 81r - 83r -85r e via Faenza 86r (cod. immobile 239)

#### Sommario

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO .....	2
2. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE MENSILE .....	3
3. DESTINAZIONE D'USO .....	3
4. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIMESSIONE IN PRISTINO .....	3
5. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE .....	3
6. ATTIVITÀ VIETATE .....	7
7. MODALITÀ E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....	7
8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA .....	8
9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE .....	10
9.1 Offerta tecnica (max 30 punti) .....	10
9.2 Offerta economica (max 70 punti).....	10
10. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO .....	10
11. TRATTAMENTO DATI.....	11
12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....	11

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

**A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** rende noto che è disponibile per la locazione n. 1 unità immobiliare attualmente ad uso direzionale, classificata come immobile appartenente al gruppo A ai sensi della Deliberazione Consiliare n. 55 del 10/12/2015, sita in Firenze, con accesso principale da via Nazionale 81r - 83r - 85r ed accesso secondario da via Faenza 86r.

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

L'unità immobiliare è posta al piano terra e presenta una forma irregolare con sviluppo da via Nazionale a via Faenza, precedentemente adibita a sede di Istituto Bancario, derivata dall'accorpamento degli originali due blocchi, quello prospiciente via Faenza e quello su via Nazionale, inizialmente separati dal giardino e dalla corte interna, uniti con la lunga galleria terminante su entrambi i lati con due ottagoni nel 1873.

Le unità immobiliari soprastanti l'unità in oggetto, sia quelle con accesso da via Nazionale che quelle con accesso da via Faenza, risultano della medesima proprietà ed adibite a civile abitazione.

I corpi di fabbrica, quelli realizzati successivamente ai blocchi originari, posti in posizione interna all'isolato – esterni quindi dall'ingombro degli edifici prospicienti le pubbliche vie Nazionale e Faenza – presentano una copertura composta in parte da orditura principale e secondaria in legno e sottomanto in piastrelle di cotto ed in parte in carpenteria metallica e vetro.

Detti corpi di fabbrica presentano coperture in parte con andamento tradizionale a falde inclinate con sviluppo sia "a capanna" che in un'unica direzione dove sono presenti alcuni lucernari e/o finestre a tetto.

Sul prospetto principale, quello prospiciente via Nazionale, sono presenti n. 3 sporti/vetrine dotati di infissi metallici e vetri antisfondamento.

L'immobile risulta sinteticamente così composto:

ingresso, sette locali adibiti ad ufficio, locale bancomat, ampio salone per le operazioni bancarie, due locali di forma ottagonale dove erano alloggiati le cassette di sicurezza, tre locali ad uso archivio (lato via Faenza), oltre a due locali tecnici, deposito, locale quadri elettrici, ripostiglio e servizi igienici, nonché due distinti "palchi morti" a livello di sottotetto a cui si accede dall'interno tramite due scale retrattili nei quali sono stati posizionati gli impianti di condizionamento e ricambio d'aria della porzione di unità immobiliare utilizzata come sportello bancario.

Di pertinenza esclusiva è presente un ampio giardino interno, posto in posizione baricentrica rispetto all'immobile in oggetto ed a confine con l'adiacente Complesso del Fuligno, sul quale si aprono finestre e/o porte-finestre che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione di alcuni locali posti internamente rispetto alla pubblica via.

L'unità immobiliare presenta una consistenza di circa m<sup>2</sup> 890,12 <superficie utile di calpestio>, una SUL di 1.052,70 m<sup>2</sup> <superficie utile lorda> e 139,89 m<sup>2</sup> di giardino esclusivo.

L'attuale destinazione del bene immobile è direzionale.

L'immobile necessita di una diffusa ristrutturazione.

L'unità immobiliare, come di seguito meglio descritta al N.C.E.U. del Comune di Firenze, fa parte degli immobili inseriti nel Gruppo A, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento per l'assegnazione di beni immobili destinati alla locazione di proprietà di **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI**, (cod. immobile 239):

- Foglio 158, Particella 490, Subalterno 519,
  - Foglio 158, Particella 564, Subalterno 509;
  - Foglio 158, Particella 566, Subalterno 500;
  - Foglio 158, Particella 567, Subalterno 500;
  - Foglio 158, Particella 572, Subalterno 502;
- Categoria D/5<sup>a</sup>, Zona Censuaria 1, Rendita € 15.235,48.

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

## 2. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE MENSILE

L'unità immobiliare ad uso commerciale sarà concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova **al canone mensile complessivo di € 20.000 (euro ventimila/00=)**.

## 3. DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente bando è attualmente quella direzionale. Un eventuale cambio di destinazione ad uso commerciale dovrà essere verificato nella sua fattibilità a cura dell'Aggiudicatario ed i relativi costi saranno a suo esclusivo carico.

## 4. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIMESSIONE IN PRISTINO

L'immobile oggetto della locazione necessita di ristrutturazione ed i relativi lavori sono previsti a carico dell'aggiudicatario, con la compartecipazione di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI alla spesa occorrente alla ristrutturazione secondo le modalità riportate nel Bando al punto 5 e nello schema di contratto che forma parte integrante del presente atto.

## 5. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

**La durata della locazione sarà di anni 14 (quattordici) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, sottoscritto sulla base dell'art. 27, comma 1, L. 392/1978, rinnovabile di anni sei, nei termini di Legge.**

È obbligo dell'Aggiudicatario presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza assicurativa emessa da 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 dalla data di decorrenza del contratto (con esclusione dell'eventuale periodo di proroga di massimo sei mesi per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione previsti), 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. 392/1978. 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 A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. È 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.

In caso di assegnazione, l'Aggiudicatario dovrà provvedere a sua totale cura e spese all'esecuzione delle opere di ristrutturazione di cui al progetto e capitolato presentato in sede di offerta tecnica, affidando l'incarico ad una ditta di Sua fiducia.

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione dell'unità immobiliare nella misura del 30% della somma sborsata dal Conduttore, ed in ogni caso sino alla concorrenza dell'importo massimo di **€ 300.000,00 (euro trecentomila/00=) mediante scomputo dello stesso dai canoni di locazione** secondo le modalità indicate nello schema di contratto allegato e comunque dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori.

In aggiunta alla ristrutturazione sopra descritta l'Aggiudicatario si impegna anche ad effettuare a sua cura e spese le opere di rifacimento delle coperture dell'immobile oggetto di locazione; tali spese saranno al **100% rimborsate da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sino alla concorrenza del complessivo importo massimo di € 100.000,00 (centomila/00=) mediante scomputo di detto importo dai canoni di locazione dovuti** con le modalità meglio indicate nello schema di contratto

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

allegato al presente bando e comunque dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori.

In occasione della pratica di sanatoria edilizia sopra richiamata, conclusasi con esito positivo e relativa all'immobile *de quo*, è emersa anche, in seguito ad alcune verifiche tecniche, la necessità di eseguire alcune opere nelle seguenti porzioni di dell'edificio; in particolare:

- **necessità di adeguamento delle travi secondarie nella parte voltata:** inserimento di piastre in acciaio delle dimensioni 70x10 su tutto lo sviluppo dell'intradosso delle travi IPE 160 che compongono l'orditura secondaria della copertura voltata; tale intervento deve essere realizzato per tutta la lunghezza della copertura;
- **necessità di adeguamento dell'attacco dei pilastri in fondazione** in quanto esistono problemi di resistenza alla base degli stessi:  
inserimento di piastre alla base per irrigidimento incastro trave fondazione-pilastro;  
inserimento a n. 7 pilastri di piastre interne di lunghezza di ml. 1 dalla base verso l'alto per incrementare la sezione resistente;
- **necessità di provvedere al rafforzamento della copertura della zona bagno:**  
inserimento di un cordolo superiore in acciaio e verifica strutturale della struttura, comprese le fondazioni, in quanto trattasi di opera realizzata in assenza di deposito strutturale.

Le opere strutturali in questione, previa necessità di esecuzione di saggi alle fondazioni, vengono stimate complessivamente in **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00=)**, come da stima redatta dal Professionista incaricato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, agli atti dell'Azienda. Il costo per l'esecuzione di dette opere strutturali, interamente a carico della Proprietà al 100%, verrà anticipato integralmente dall'Aggiudicatario che eseguirà le opere unitamente agli altri lavori di ristrutturazione, così come previsti dal progetto e capitolato presentato in fase di partecipazione al bando. Eventuali maggior spese legate alla realizzazione dei lavori sopra descritti dovranno essere adeguatamente comprovate da valida documentazione attestante la motivazione della maggior spesa e dovranno essere validate dal Tecnico a tal fine nominato dall'Azienda.

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sosterrà l'intero costo anticipato dall'Aggiudicatario per l'esecuzione delle opere strutturali sopra richiamate; tali spese saranno al **100%** rimborsate da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI **sino alla concorrenza del complessivo importo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00=) attualmente stimato, salvo modifiche autorizzate esplicitamente dalla proprietà, mediante scomputo di detto importo dai canoni di locazione dovuti** con le modalità meglio indicate nello schema di contratto allegato al presente bando e comunque dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori.

In considerazione, poi, del fatto che le due unità immobiliari site in via Nazionale 19 al piano 1° e 2° che confinano con il fondo oggetto del presente bando - sempre di proprietà dell'Azienda - non dispongono di una fossa biologica autonoma, essendosi concluso il procedimento amministrativo di accertamento di conformità, con l'occasione dei lavori di ristrutturazione previsti si rende necessario prevedere la realizzazione di una fossa dedicata ai due appartamenti ai sensi della normativa edilizia vigente. A tal fine all'interno del fondo *de quo* è stato individuato un apposito vano dedicato - identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 158, Particella 564, Subalterno 509, così come meglio evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente bando **sub All. 1)** - che avrà accesso esclusivo dal vano scala condominiale con ingresso dal civico di via Nazionale 19 e che è idoneo ad ospitare una fossa biologica bicamerale da 3,00 m<sup>2</sup>, oltre ad un pozzetto sgrassatore da 1,00 m<sup>2</sup>.

**La porzione sopra descritta non sarà oggetto della locazione oggetto del presente bando pubblico.** Il costo della realizzazione dell'opera è stato stimato in **€ 37.000,00 (euro trentasettemila/00=)** dal Professionista incaricato dall'Azienda, come da stima conservata agli atti della stessa. Eventuali maggior spese legate alla realizzazione dei lavori sopra descritti dovranno essere

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

adeguatamente comprovate da valida documentazione attestante la motivazione della maggior spesa e dovranno essere validate dal Tecnico a tal fine nominato dall'Azienda. L'Aggiudicatario del fondo oggetto del presente bando pubblico di locazione si impegna a realizzare a su cura la fossa biologica sopra richiamata anticipando integralmente il costo di realizzazione che verrà al 100% rimborsato dalla Proprietà al termine dei lavori dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e in seguito alla validazione da parte del Professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori in questione.

**A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI si farà carico delle spese tecniche relative alla verifica della corretta esecuzione delle opere di ristrutturazione del fondo e del rifacimento delle coperture, riservandosi la nomina di un tecnico di sua fiducia.**

La Proprietà provvederà, altresì, a nominare a sue spese uno o più Direttori Operativi che verifichino la corretta esecuzione delle opere di realizzazione della nuova fossa biologica e di consolidamento strutturale così come sopra descritte.

Nel caso, poi, emergessero spese tecniche non scorporabili dall'incarico dei Tecnici nominati dall'aggiudicatario ed inerenti alla realizzazione della fossa biologica dedicata e dell'adeguamento strutturale del fondo, a titolo esemplificativo ma non esaustivo il coordinamento per la sicurezza, sarà cura di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI rimborsarle, previa verifica della congruità delle stesse.

In considerazione di quanto sopra, il costo complessivo sostenuto da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sarà di **€ 497.000,00 (euro quattrocentonovantasettemila/00=)**:

**€ 300.000,00 (euro trecentomila/00=)** a titolo di compartecipazione per i lavori di ristrutturazione del fondo, anticipati dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;

**€ 100.000,00 (euro centomila/00=)** per i lavori di rifacimento delle coperture del fondo, anticipate dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;

**€ 60.000,00 (euro sessantamila/00=)** per i lavori di adeguamento strutturale del fondo, anticipate dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;

**€ 37.000,00 (euro trentasettemila/00=)** per i lavori di realizzazione della fossa biologica dedicata a servizio dei due appartamenti di via Nazionale 19, anticipate dall'Aggiudicatario e restituite dalla Proprietà al termine dei lavori dietro produzione

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

**di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;**

Il conduttore sarà obbligato a portare a termine le opere di ristrutturazione **entro e non oltre mesi 12 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** 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/i 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, 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 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.

Il costo sostenuto dal conduttore per l'esecuzione delle opere edili previste (escluse quelle per la realizzazione della fossa biologica, così come sopra meglio descritto), purché comprovato dalla necessaria documentazione fiscale e dalla prova degli avvenuti pagamenti a mezzo bonifico bancario, 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. In particolare, per i primi 12 mesi, termine entro il quale dovranno concludersi i lavori, non decorrerà affitto, in caso di mancata realizzazione di detti lavori nell'arco dei 12 mesi, il deposito cauzionale versato **e di importo pari a tre mensilità verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni unitamente alla garanzia versata in sede di presentazione dell'offerta (vedi successivo punto 8, lett. B "GARANZIA PROVVISORIA"**.

Per i successivi 23 mesi circa il canone sarà scomputato al 100% fino al raggiungimento della somma a carico di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, di rifacimento delle coperture del fondo e per l'adeguamento strutturale, pari a **complessivamente ad un massimo di € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00=)**.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto del presente bando sarà quello risultante alla data della sua consegna senza che possano essere formulate riserve o sollevate eccezioni. **Lo sgombero dei locali oggetto del presente bando pubblico che si rendesse eventualmente necessario sarà ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario senza possibilità di chiedere e ottenere dalla proprietà alcuna sorta di rimborso.**

Gli 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 di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI saranno a totale carico dell'Aggiudicatario che non potrà pretendere rimborso alcuno da parte di 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 di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

L'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere di ristrutturazione sarà ad integrale carico dell'Aggiudicatario il quale vi provvederà a sua totale cura e spese.

Le autorizzazioni relative all'esecuzione dell'adeguamento strutturale del fondo fanno a cura e spese della Proprietà che provvederà per tramite del Professionista da lei incaricato.

I Tecnici sia dell'Aggiudicatario che quelli nominati dalla Proprietà dovranno agire in maniera sinergica e collaborativa nello svolgimento dei rispettivi incarichi.

## 6. ATTIVITÀ VIETATE

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

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

## 7. MODALITÀ 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, **vedi All. C**, 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 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 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 a 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:

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

- 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 privata 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.

**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 di cui agli artt. 94-98 del D. Lgs. 36/2023;
- c) di non avere in corso contenziosi con A.S.P. FIRENZE 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 A.S.P. FIRENZE 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.

**8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare gli interessati dovranno far pervenire **entro il giorno 20/02/2026 ore 12:00** alla **Segreteria di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI - via de' Malcontenti n. 6, 50122 – FIRENZE (FI)**, a pena di esclusione dalla gara, un plico sigillato con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura **"OFFERTA PER LOCAZIONE N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE POSTA IN FIRENZE, VIA NAZIONALE N. 81/R - 83/R - 85/R E VIA FAENZA 86/R - NON APRIRE"** indirizzata al Direttore Generale di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI con la seguente modalità:

**deposito a mano presso la portineria di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00.

Qualora alla prima scadenza il bando andasse deserto il termine verrà automaticamente prorogato **al 23/03/2026 e successivamente al 21/04/2026.**

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

**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.

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

L'istanza dovrà essere formulata utilizzando l'apposito "**Modello – Istanza di Ammissione**" scaricabile dal sito internet dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

Detta istanza dovrà altresì contenere:

- 1) Gli elementi inerenti alla solidità finanziaria del soggetto partecipante singolo o associato, risultante secondo quanto previsto dal punto 6 del presente bando;
- 2) **attestato di sopralluogo**: dovrà essere allegato l'attestato di sopralluogo dell'immobile rilasciato da un incaricato di 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. 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 A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI al momento della stipula del contratto faranno decadere automaticamente l'aggiudicazione stessa;
- 5) di sollevare interamente A.S.P. FIRENZE 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 – DOCUMENTI AMMINISTRATIVI una **garanzia fideiussoria** di importo pari a **€ 25.000,00** (euro venticinquemila/00=) quale impegno circa l'irrevocabilità dell'offerta e la corretta esecuzione dei lavori di ristrutturazione previsti, di durata pari a 2 anni 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 A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;
  - fidejussione bancaria prestata da primario istituto di credito o di assicurazioni;
  - esecutibilità immediata senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta della beneficiaria entro 15 gg. dalla richiesta;
  - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1952 del codice civile.
- b) assegno circolare intestato ad A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

**La garanzia così come sopra descritta verrà restituita al termine dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione previsti dal presente bando in assenza di danni e/o violazioni contrattuali.**

## **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 e dalla 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.

## **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 *web* di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

L'offerta dovrà contenere:

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

1. l'indicazione del canone mensile (scritto in cifre ed in lettere) offerto in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione;
2. la data in cui viene effettuata l'offerta;
3. la firma dell'offerente con allegato copia un documento di identità in corso di validità.

## 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Gli immobili verranno assegnati a seguito di valutazione effettuata dalla Commissione Immobili di A.S.P. FIRENZE 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.

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

### 9.1 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	<b>Progetto preliminare:</b> caratteristiche tecniche del progetto (ad esempio: distribuzione spazi, demolizioni, etc.).	10
2	<b>Capitolato analitico</b> dei lavori da eseguire completo di prezzi.	10
3	<b>Descrizione del progetto</b> e destinazione più adeguati al contesto immobiliare e comunque non in contrasto con gli scopi di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.	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.

### 9.2 Offerta economica (max 70 punti)

Alle offerte economiche ammesse in quanto pari o superiori alla soglia di sbarramento indicata al **punto 0** sarà attribuito un coefficiente in base alla formula che segue:

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

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 € 20.000,00 (euro ventimila/00=). Non saranno accettate ed esaminate offerte inferiori al limite indicato.**

## 10. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

### Aggiudicazione

La Proprietà procederà ad un'assegnazione provvisoria non appena la Commissione Immobili di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI avrà aperto le buste di partecipazione al bando e verificato la loro ammissibilità ed il loro contenuto.

L'assegnazione diventerà definitiva non appena la comunicazione di assegnazione provvisoria verrà restituita da parte dell'Aggiudicatario sottoscritta per accettazione e comunque non oltre 10gg. dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria.

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

Entro 60 gg. dall'assegnazione definitiva dovrà essere stipulato il contratto di locazione pena la decadenza della stessa.

**All'atto della stipula del contratto di locazione l'Aggiudicatario dovrà versare ad A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione.**

**In aggiunta al deposito cauzionale di cui sopra, l'Aggiudicatario dovrà produrre ad A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI – al termine del periodo di scomputo previsto dal precedente punto 5 del presente Bando e prima che inizi l'obbligo di corrispondere il canone di locazione previsto dal contratto in base all'offerta presentata in fase di partecipazione al Bando – una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a due mensilità a garanzia del corretto e regolare pagamento dei canoni di locazione e del puntuale rispetto di tutti gli obblighi contrattualmente assunti.**

Tale fidejussione dovrà possedere i seguenti requisiti:

- beneficiaria A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;
- fidejussione bancaria o assicurativa prestata da primario istituto di credito o di assicurazioni;
- escutibilità immediata senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta della beneficiaria entro 15 gg. dalla richiesta;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1952 del codice civile;
- dovrà avere durata pari al contratto di locazione che verrà sottoscritto; qualora l'istituto bancario o assicurativo non rilasciasse una fidejussione di tale durata è possibile produrre una fidejussione per periodi di durata inferiore con obbligo di rinnovo della stessa ad ogni scadenza fino al termine della durata del contratto di locazione;
- in caso di utilizzo della fidejussione, per qualsivoglia motivo, nel corso della durata contrattuale, la stessa dovrà essere ricostituita nella misura originaria;
- la fidejussione dovrà rimanere operativa anche in caso di successione nel contratto di locazione.

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

**Il contratto di locazione, avendo durata ultradecennale, verrà sottoscritto alla presenza di un Notaio di fiducia di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI e le relative spese notarili e di registrazione verranno equamente suddivise tra la Proprietà e l'Aggiudicatario al 50%.**

#### **11. TRATTAMENTO DATI**

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/6/2003, n. 196 e s.m.i. (G.D.P.R. 2016/679 UE), 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.

#### **12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**

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](mailto:gestionepatrimonio@montedomini.net) – PEC: [patrimonio.montedomini@pec.it](mailto: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:**

**Allegato 1)\_Planimetria Fossa Biologica**

**FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE**