



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Servizio Gestione Patrimonio
Via dell'Anguillara n. 21 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze con Determinazione n. DD/2025/00313 del 21 Gennaio 2025 ha disposto la assegnazione in concessione ad Enti, Fondazioni ed Associazioni senza scopo di lucro, ivi comprese le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, associazioni di promozione sociale ed associazioni riconosciute che operano nei settori di cui all'art 5 del D.Lgs. 117 del 03.07.2017, nonché i soggetti terzi iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, che svolgono **attività di natura sociale e/o culturale**, mediante procedura di selezione pubblica, dei locali di proprietà comunale, facenti parte dell'immobile sito in Firenze, Via Giampaolo Orsini n. 16r – 18r.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il bene è contraddistinto da due subalterni con destinazioni d'uso differenti. Entrambi i fondi sono situati al piano terreno con accesso dalla pubblica via. Dall'ingresso al numero civico 16r si accede al fondo con destinazione negozio mentre dall'ingresso al numero civico 18r si accede ad una serie di ambienti in sequenza, senza porte interne, ancora destinati ad uso laboratorio. Nella stanza in fondo, al lato opposto rispetto all'ingresso si accede ad una cantina di modeste dimensioni, attraverso una scala, mentre nell'ultima stanza, in prossimità del giardino, si accede ad un vano ad uso wc. In corrispondenza del vano scale condominiale è, inoltre, presente un ripostiglio sottoscala.

Le superfici degli spazi sono le seguenti:

- Laboratorio: 100,63 mq
- Cantina: 14,91 mq
- Servizi igienici: 1,66 mq
- Porzione sub 12: (al catasto C1 – negozi/botteghe) 36,93 mq
- Distribuzione e ripostigli: 59,88 mq

Il tutto per una superficie totale di 214,01 mq.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio Servizi catastali, l'immobile in oggetto risulta censito con i seguenti dati:

Immobile A: Catasto Fabbricati: foglio 125, particella 23, subalterno 11, indirizzo Via Giampaolo Orsini n.18/R, piano S1-T, rendita 2.069,75 euro, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 7, consistenza 233 mq, superficie totale 216 mq.

Immobile B: Catasto Fabbricati: foglio 125, particella 23, subalterno 12, indirizzo Via Giampaolo Orsini n.16/R, piano T, rendita 2.771,20 euro, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 33 mq, superficie totale 35 mq.

Le particelle risultano intestate al "Comune di Firenze".

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dal Verbale della Commissione Valutazioni Immobiliari in data 01.02.2024, assunto al prot. 38887 in pari data, che non costituisce allegato integrante al presente Avviso in quanto conservato agli atti della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà disciplinato dal presente avviso pubblico e dall'atto accessivo alla concessione allegato allo stesso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI CONCESSIONE

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il canone annuale a base d'asta è stabilito in: € 12.000,00 (Dodicimila/00), pari ad € 1.000,00 (mille/00) mensili.

Deposito cauzionale pari ad € 1.200,00 (milleduecento/00)

A tale canone sarà applicata:

- la riduzione del 60%, prevista dal Regolamento sui Beni Immobili per gli organismi che svolgono **attività di natura sociale**. Tale percentuale di abbattimento sarà elevata al 90% qualora l'aggiudicatario stipuli apposita convenzione con la competente Direzione Servizi Sociali;
- la riduzione del 50%, prevista dal Regolamento sui Beni Immobili per gli organismi che svolgono **attività di natura culturale**. Tale percentuale di abbattimento sarà elevata al 80% qualora l'aggiudicatario stipuli apposita convenzione con la competente Direzione Cultura.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario redigere apposita domanda di partecipazione; la mancanza della domanda costituirà motivo di esclusione dalla procedura.

La suddetta domanda di partecipazione, redatta in carta libera, ai sensi dell'art 82 del D. Lgs. 117/2017:

- dovrà essere presentata in plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura **“Contiene offerta per la concessione di immobile situato a Firenze in via Giampaolo Orsini n. 16r – 18r”**.
- dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- dovrà riportare la denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e pec, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica.

Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda e **pena l'esclusione dalla selezione**, tre buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- A) DOCUMENTAZIONE
- B) OFFERTA TECNICA
- C) OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA A) riportante la dicitura "Documentazione" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il legale rappresentante attesti:

- la piena capacità dell'offerente a contrarre nonché della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di aver effettuato il sopralluogo al complesso immobiliare oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;
- di aver preso visione del presente Avviso di gara e degli allegati dello stesso, di averne piena e compiuta conoscenza e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti;
- di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose con massimale minimo di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle persone e di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle cose (compreso l'immobile oggetto dell'avviso) derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi. La polizza deve essere rilasciata per l'intero periodo della concessione, aumentato di 60 giorni; dovrà altresì essere prodotta polizza per rischio locativo con un massimale di € 391.560,00 (trecentonovantunomilacinquecentosessanta/00).
- di essere iscritto, allegando la relativa documentazione, al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

2) la fotocopia della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dell'importo di € 1.200,00 (milleduecento/00), recante la causale "*Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla selezione pubblica per l'assegnazione in concessione **di immobile situato a Firenze in via Giampaolo Orsini n. 16r – 18r***".

Il deposito dovrà essere effettuato mediante bonifico intestato a Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia, IBAN: IT16S0100003245311400000001.

Nella causale del bonifico dovranno essere riportati quattro gruppi di informazioni, separati tra loro da uno spazio, con l'ordine di seguito indicato:

- a) cognome e nome o ragione sociale del depositante su un massimo di 26 caratteri;
- b) codice identificativo dell'Amministrazione cauzionata, il codice IPA della Direzione Patrimonio Immobiliare è 2AEDD5;
- c) codice identificativo del versamento: 190324;

d) codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a quest'informazione).

In caso di rinuncia alla aggiudicazione e/o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari.

La BUSTA B) riportante la dicitura "Offerta tecnica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Relazione illustrativa tesa ad indicare dettagliatamente il progetto e le attività che il partecipante intende svolgere nel locale, in riferimento alle specifiche dell'attività sociale o culturale;

2) espressa assunzione dell'impegno ad utilizzare il bene solo dopo avervi effettuato a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione eventualmente necessari per renderlo idoneo all'uso specifico, anche in relazione a nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

3) Impegno, sottoscritto dal legale rappresentante della persona giuridica:

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività ed i servizi oggetto di offerta;
- a non iniziare le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- ad assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza del bene.

4) Qualora l'offerente intenda realizzare al bene interventi di adeguamento, l'impegno, sottoscritto dal legale rappresentante della persona giuridica:

- a non iniziare i lavori se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità all'eventuale progetto suddetto, assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo.

Tutta la documentazione costituente l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, da parte del legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente.

La BUSTA C), riportante la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

La dichiarazione, in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante, recante l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non saranno ammesse offerte economiche pari o in ribasso sulla base di gara, condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro affidamento.

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 26 Febbraio 2025** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via dell'Anguillara 21 (I piano), 50121 FIRENZE

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine sopra indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

APERTURA DELLE BUSTE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione amministrativa e tecnica, ai fini dell'ammissione alla gara, si svolgerà in seduta pubblica, dinanzi al Seggio di Gara, il giorno **27 Febbraio 2024 alle ore 10:00**.

Le offerte, in regola con i termini generali del presente Avviso, saranno valutate da una **Commissione Giudicatrice**, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, costituita da rappresentanti del Comune di Firenze.

La Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione delle offerte in una o più sedute riservate.

Successivamente, il Seggio di gara procederà, in seduta pubblica appositamente convocata, a dare lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, procedendo all'attribuzione dei relativi punteggi e alla formazione della graduatoria provvisoria.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La scelta dell'aggiudicatario sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione per un punteggio massimo di 100/100 così calcolati:

- a) progetto che il partecipante intende implementare nel locale messo a disposizione anche in relazione a criteri di: platea dei destinatari a cui il progetto si rivolge, utilità di incontri finalizzati al sostegno, aiuto anche economico a soggetti fragili, professionalità coinvolte nella gestione progettuale, capacità di inserirsi all'interno della rete del welfare locale e sinergie con servizi esistenti sul territorio

MAX 60/100

b) in riferimento al progetto per l'utilizzo dell'immobile, al partecipante che abbia già svolto attività simili a quelle indicate nell'avviso con il Comune di Firenze o con altre amministrazioni pubbliche

MAX 20/100

c) maggiore canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta

MAX 20/100

Al termine della valutazione delle offerte, al fine rendere oggettiva la valutazione dell'offerta economica, si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta economica maggiore il punteggio massimo di 20 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte

Non potranno presentare offerte i partecipanti che risultino morosi, per debiti non saldati e non contestati, nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

In caso di dichiarazioni non veritiere il soggetto offerente sarà escluso dalla gara ed inoltre decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle suddette dichiarazioni, come previsto dall'art. 75 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, mentre in caso di dichiarazioni mendaci o di falsità in atti al dichiarante saranno applicate le sanzioni penali come previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

La Pubblica Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, nel corso del rapporto, sopralluoghi e controlli volti a verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile è condizione necessaria per poter partecipare alla selezione pubblica.

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento da concordare via mail o telefonicamente ai seguenti recapiti:

via mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

pec: direz.patrimonio@pec.comune.fi.it

telefonicamente:

055/276948/49

Nella richiesta dovranno essere indicati il nome del soggetto richiedente, l'indirizzo, il referente e i recapiti telefonici per essere ricontattati.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Chiara Michelacci, Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara n.21 – Firenze

Tel. 055/276.9648/49

e-mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

Allegati parte integrante:

- schema di atto accessivo alla concessione.

La Dirigente
Servizio Gestione Patrimonio
della Direzione Patrimonio Immobiliare
Arch. Chiara Michelacci