

BANDO LOCAZIONE IMMOBILI – All. B

Bando pubblico per la locazione di due immobili ad uso commerciale di proprietà dell'ASP FIRENZE MONTEDOMINI posti in Firenze Via Nazionale 79r cod. imm. 240 e Via Faenza 38 cod imm. 235

Sommario

<u>1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO.....</u>	<u>2</u>
<u>2. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE MENSILE.....</u>	<u>2</u>
<u>3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE.....</u>	<u>2</u>
<u>4. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE.....</u>	<u>2</u>
<u>5. ATTIVITA' VIETATE.....</u>	<u>3</u>
<u>6. MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....</u>	<u>3</u>
<u>7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI AMMISSIONE.....</u>	<u>5</u>
<u>8. MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....</u>	<u>6</u>
<u>9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO.....</u>	<u>6</u>
<u>10. TRATTAMENTO DATI.....</u>	<u>6</u>
<u>11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....</u>	<u>7</u>

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

L'A.S.P. Firenze Montedomini rende noto che sono disponibili per la locazione due unità immobiliari, classificate come appartenenti al gruppo A ai sensi della Deliberazione Consiliare n. 55 del 10/12/2015, ubicate a Firenze in Via Nazionale 79r piano terra e in Via Faenza 38 piano terra.

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

Unità immobiliari ad uso commerciale identificate al catasto fabbricati del Comune di Firenze F. 158 P.IIa 572-571-569 cod. imm. 240 e magazzino, F. 158 P.IIa 564-562-570 cod. imm. 235.

Il locale commerciale con accesso principale da Via Nazionale 79r è composto da: sale, cucina, ripostigli, magazzini, antibagni e bagni, avente una superficie utile pari a circa 224,00 mq. c.ca.

Tale unità immobiliare è funzionalmente collegata ad un magazzino con accesso secondario da Via Faenza 38 costituito da alcuni locali deposito e ripostigli per una superficie complessiva di mq 89 oltre piccola corte di mq 23.

I due immobili comprendono, arredi, impianti e attrezzature funzionali all'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande.

È onere del conduttore verificare l'effettiva possibilità di esercitare tale attività in base alle caratteristiche degli immobili, ai requisiti in possesso e ai regolamenti comunali ivi incluso quello di igiene in materia di alimenti e bevande.

Il conduttore dovrà provvedere alla riattivazione delle utenze necessarie allo svolgimento dell'attività che intenderà svolgere.

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

Le due unità immobiliari saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano **al canone mensile complessivo di € 8.200,00.**

3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione, dovranno essere fatti dei modesti lavori di manutenzione ordinaria, comprensivi della pulizia e disinfestazione e vuotatura delle fosse biologiche. Tali interventi saranno a carico del conduttore senza diritto a rimborsi da parte del locatore.

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.

4. CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

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

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.

All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare al locatore una somma pari ad euro 40.000,00(quarantamila/00) a titolo di acquisto di arredi, impianti e attrezzature, etc...etc... presenti all'interno dei locali oggetto del bando funzionali all'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande.

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese all'eventuale rimozione e smaltimento dei beni presenti all'interno degli immobili oggetto del bando qualora non siano di suo interesse.

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 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.

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, **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:

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE



- 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:

- 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 provata 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:

(generalità mandataria) _____

Tenuto conto degli effetti della pandemia da COVID 19, in alternativa ai requisiti sopra elencati è possibile presentare, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, fidejussione resa da una primaria compagnia a livello nazionale bancaria o assicurativa per un importo pari a sei mensilità del canone a base di gara.

La fidejussione dovrà valere fino all'estinzione del debito garantito anche se successiva alla scadenza dell'obbligazione principale con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e obbligo del fidejussore di pagare prontamente e comunque non oltre 15 giorni dalla semplice richiesta del creditore quanto dovuto dal debitore.

In caso di utilizzo della fidejussione nel corso del contratto, il locatario è obbligato alla sua ricostituzione nella misura originaria.

La fidejussione dovrà rimanere operativa anche in caso di successione nel contratto.

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 per reati previsti dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50 del 2016;
- c) di non avere in corso contenziosi con 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 Montedomini anche ai sensi del D.P.R. n. 62 del 2013;

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

- 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.

7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI AMMISSIONE

Per partecipare gli interessati dovranno far pervenire l'istanza di ammissione 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 **"DOMANDA PER LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARE USO COMMERCIALE POSTO FIRENZE, VIA Nazionale 79r cod. imm 240, via Faenza 38 cod imm 235 - NON APRIRE"** indirizzata al Direttore Generale dell'ASP Firenze Montedomini con una delle seguenti modalità:

- a mano alla **Portineria** dell'Azienda (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.

I termini per la presentazione dell'istanza di ammissione sono i seguenti: entro il **14/12/2022 ore 12:00**.

Qualora entro la suddetta data non venga presentata alcuna domanda il presente Bando, rimarrà pubblicato sul sito dell'Azienda e si rinnoverà automaticamente per altri 30 giorni, cosicché gli interessati dovranno far pervenire il plico sigillato, entro il giorno **14/01/2023, ore 12:**

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" (ALL. D)**, 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:
 - 1) Dalle ultime due dichiarazioni dei redditi presentata, se persona fisica;
 - 2) Da una autocertificazione attestante la presenza o meno di altri redditi esenti da dichiarazione, se persona fisica;
 - 3) Dagli ultimi due bilanci depositati, se persona giuridica;
 - 4) Fidejussione di cui all'art MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE precedente, in alternativa della documentazione attestante i requisiti reddituali di cui alle precedenti lettere a) b) e c).

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

3) Dichiarazione del possesso dei requisiti generali, preferibilmente compilata utilizzando il **“Modello dichiarazione dei requisiti” (ALL. C)** scaricabile dal sito internet dell'ASP Firenze Montedomini

8. MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione immobili di Montedomini procederà alla verifica dei requisiti delle istanze di ammissione pervenute nei termini.

Entro venerdì 16 dicembre sarà comunicata l'ammissione alla fase successiva dell'incanto.

Il giorno 19 dicembre 2022 alle ore 09,30, presso la sede di via Malcontenti 6, si terrà il pubblico incanto per la presentazione delle offerte economiche.

La Commissione procede a pubblico incanto con offerta in aumento rispetto al canone oggetto di avviso di pubblicazione.

La Commissione procederà:

- ad identificare i presenti acquisendo copia del documento di identità, ovvero l'atto originale della procura notarile nel caso in cui si presenti un rappresentante del soggetto interessato;
- ad acquisire l'offerta formulata verbalmente da ciascun concorrente in aumento rispetto alla base d'asta;
- ad acquisire i rilanci sull'offerta che non potranno essere inferiori ad euro 50,00(cinquanta) sul precedente;
- a dichiarare l'aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà formulato la migliore offerta o rilancio qualora gli altri concorrenti presenti dichiarino espressamente che non intendono formulare un ulteriore rilancio, oppure una volta decorsi 3(tre) minuti dall'ultima offerta/rilancio;
- ad effettuare l'estrazione a sorte in caso di offerte o rilanci uguali che i concorrenti non intendano migliorare.

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

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.

L'Azienda si riserva di effettuare le verifiche di legge prima di procedere con l'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:

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

10. TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/6/2003, n.196, 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

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

FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE