

## **DISCIPLINARE DI GARA**

Avviso di vendita di n. 1 unità immobiliare di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sita in Firenze, Via Soldani 29, piano 1° (cod. immobile n. 161), Foglio 98, Part. 826, Sub. 7.

### **Sommario**

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – DESTINAZIONE D' USO .....	2
2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO .....	2
3. DOCUMENTAZIONE .....	2
3.1 BUSTA 1 – OFFERTA TECNICA .....	3
3.2 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (ALLEGATO C) .....	3
3.3 GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA .....	6
3.4 DOCUMENTO DI IDENTITÀ' .....	6
3.5 BUSTA 2 – OFFERTA ECONOMICA .....	7
4. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE .....	7
5. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO .....	7
6. SOPRALLUOGO .....	9
7. CHIARIMENTI, RETTIFICHE E RITIRO DEGLI ATTI DI GARA .....	9
8. PREZZI POSTI A BASE D'ASTA .....	9
9. DISPONIBILITÀ' DEGLI ATTI DI GARA .....	9

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

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

L'immobile oggetto del presente avviso è situato in Firenze (FI), via Fedele Soldani n. 29, piano 1°. Si tratta di un appartamento ad uso abitazione posto al primo piano a sinistra e sul retro per chi osserva la facciata principale da via Fedele Soldani e composto da tre vani, compresa cucina, oltre ingresso, bagno wc, ripostiglio e terrazza, per una superficie commerciale di circa 64 mq.

I riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

- Foglio di Mappa 98, particella 826, Subalterno 7, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 599,09;

L'appartamento è totalmente da ristrutturare e necessita di intervento di manutenzione straordinaria al fine di riqualificare gli ambienti ed il rifacimento dell'impianto idrotermosanitario ed elettrico.

L'immobile risulta essere dotato di licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Firenze successivamente all'edificazione dell'edificio di cui fa parte, che risulta essere avvenuta in epoca antecedente al settembre 1967.

## 2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO

Il plico formato a cura dell'offerente dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio previsto dall'avviso di gara all'indirizzo ivi indicato; è ammessa la consegna a mano del plico fino al termine di scadenza nei giorni feriali (sabato e festivi esclusi) dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00 fermo restando il termine e l'ora indicati nell'avviso di gara

**Il plico che conterrà al suo interno tutta la documentazione specificata di seguito, deve essere consegnato all'addetto della Portineria della Sede Aziendale di via de' Malcontenti n. 6 che provvederà alla consegna all'Ufficio Segreteria.**

Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

Il plico dovrà essere idoneamente chiuso e recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente - la dicitura "**Avviso di vendita unità immobiliare sita in Firenze (FI) via Fedele Soldani n. 29, piano 1° – OFFERTA – NON APRIRE**". Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il contenuto del plico è formato dal concorrente secondo le modalità di seguito descritte al punto 3.

## 3. DOCUMENTAZIONE

All'offerente è richiesto di provvedere con i suoi mezzi alla preparazione del plico, il quale dovrà contenere al suo interno due buste debitamente separate e sigillate, una per l'offerta tecnica (BUSTA

### FIRMARE ED ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE

1) e l'altra per l'offerta economica (BUSTA 2), corredate ciascuna dalla documentazione indicata nei paragrafi seguenti.

### **3.1 BUSTA 1 – Offerta Tecnica**

La busta debitamente sigillata e inserita nel plico, recante la dicitura “**BUSTA 1 – OFFERTA TECNICA**” dovrà contenere:

- 3.2 - la domanda di partecipazione (Allegato C)
- 3.3 - la garanzia a corredo dell'offerta
- 3.4 - copia del documento di identità o visura camerale

### **3.2 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (Allegato C)**

La domanda di partecipazione, da inserire all'interno della “BUSTA 1 – Offerta Tecnica”, dovrà essere **sottoscritta dall'offerente o** dal legale rappresentante dell'offerente e redatta preferibilmente sul modello “**Allegato C) Domanda di partecipazione**”. La domanda, con allegata **copia del documento di identità** del dichiarante, contiene la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante:

- a)** i dati dell'offerente la composizione degli organi tecnici, di gestione e di rappresentanza, ivi comprese le generalità dei soggetti indicati all'art. 94 del D. Lgs. n. 36 del 2023 anche se cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso di gara <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>;
- b)** la modalità di partecipazione alla gara a titolo individuale, quale rappresentante di altro soggetto ovvero per persona da nominare ai sensi degli art. 1401 e ss. del codice civile;
- c)** che l'offerente per tutte le comunicazioni dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in fase di gara o di eventuale esecuzione del contratto, autorizza ed elegge domicilio presso l'indirizzo postale, eventualmente il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata indicati nelle proprie dichiarazioni, riconoscendo l'efficacia delle comunicazioni trasmesse soltanto per posta o eventualmente soltanto per fax o soltanto per posta elettronica certificata. Laddove nei modelli, nella carta intestata, nelle buste, o in altro documento, siano stati indicati più indirizzi o più numeri di fax o più indirizzi di posta elettronica certificata diversi tra loro, l'offerente elegge domicilio in ciascuno di questi riconoscendo l'efficacia della comunicazione inoltrata ad un solo recapito;
- d)** l'insussistenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94, 95, 97 del D. Lgs. n. 36 del 2023;

---

<sup>1</sup> Nel caso di società con uno o due soci in possesso del 50% della partecipazione azionaria indicare anche questi ultimi.

<sup>2</sup> Devono essere indicati anche i soggetti che siano comunque titolari di poteri gestori generali e continuativi ricavabili dalla procura.

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

- e) l'insussistenza delle cause di esclusione previste da ulteriori norme di legge, tra le quali: 1) soggetti a cui è stata comminata l'esclusione dalle gare per due anni, per gravi comportamenti discriminatori (per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi) ai sensi dell'articolo 44 del D. Lgs 25 luglio 1998, n. 286 (*"Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero"*); 2) soggetti che si avvalgono dei piani individuali di emersione ai sensi dell'art.1-*bis*, comma 14, della l. 18 ottobre 2001, n. 383; 3) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a due anni, per gravi comportamenti discriminatori nell'accesso al lavoro, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 aprile 2006 n. 198 (*"Codice delle pari opportunità tra uomo e donna"*); 4) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a cinque anni per violazione dell'obbligo di applicare o di far applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona ai sensi dell'art. 36 della L. 20 maggio 1970 n. 300 (*"Norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori, della libertà sindacale e dell'attività sindacale nei luoghi di lavoro e norme sul collocamento"*); art. 5, comma 2, lett. c), L. 15 dicembre 1990, n. 386 (*"Nuova disciplina sanzionatoria degli assegni bancari"*); art. 53, comma 16-*ter*, D. Lgs. 165 del 2001 (violazione del divieto di conferire incarichi a dipendenti della P.A. cessati dal servizio);
- f) per quanto di propria conoscenza l'indicazione delle eventuali condanne anche con il beneficio della non menzione nel casellario giudiziale riportate dai soggetti di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 36 del 2023.
- g) di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile con alcun soggetto, e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- oppure
- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto all'offerente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- oppure
- di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto all'offerente, in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- h) di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e in diritto, del bene oggetto della vendita e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente. Nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in ordine alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile: in applicazione di quanto disposto dal comma 59

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

dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662 per l'atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo; pertanto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito;

- i) di accettare lo stato dei luoghi del bene oggetto di vendita sia a seguito di sopralluogo effettuato in prima persona o per tramite di altri, sia nel caso in cui il sopralluogo non sia avvenuto;
- j) di aver preso atto della perizia e di rinunciare a sollevare qualsivoglia eccezione al riguardo;
- k) di aver accertato autonomamente presso gli enti competenti la possibilità e la misura dei lavori che potranno essere eseguiti sull'immobile rinunciando a qualsivoglia pretesa nei confronti della stazione appaltante;
- l) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- m) di essere consapevole e di accettare la condizione che nell'eventuale aggiudicazione vengono fatti salvi eventuali diritti di terzi in materia di prelazione;
- n) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse le spese della procedura d'asta, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente aggiudicatario;
- o) di impegnarsi a versare l'importo a saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità e nei termini indicati nell'avviso di gara;
- p) di accettare l'avviso di gara, il disciplinare di gara, i modelli di domanda e di offerta e la relazione tecnico estimativa;
- q) di accettare in qualità di acquirente aggiudicatario che la rimozione di eventuali arredi presenti nell'immobile sarà a suo completo carico;
- r) di avere ricevuto l'informativa e di autorizzare la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI al trattamento dei dati personali ai fini dell'espletamento della gara e dell'esecuzione del contratto ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e dell'art. 13 del GDPR

#### **Domanda di partecipazione ed offerta congiunta di più soggetti**

In caso di partecipazione congiunta tra più soggetti questi si intendono solidalmente obbligati verso la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI ed in tal caso:

- il modello "Allegato C) Domanda di partecipazione" **do**vrà essere prodotto e sottoscritto da ciascun soggetto;

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

- la garanzia bancaria o assicurativa di cui al punto 3.3 dovrà essere intestata a tutti i soggetti in partecipazione congiunta.

### **Offerta per persona da nominare**

L'intenzione di presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile deve essere dichiarata dall'offerente, il quale laddove risulti aggiudicatario definitivo dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione dovrà essere fatta mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro tre giorni successivi a quello dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile oggetto del presente avviso e fatta pervenire all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI entro gli ulteriori successivi tre giorni. La dichiarazione non avrà effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

### **3.3 GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA**

La garanzia infruttifera pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00) dovrà essere inserita, unitamente alla domanda di partecipazione, all'interno della "BUSTA 1- Offerta Tecnica" debitamente sigillata.

Tale garanzia può essere costituita alternativamente con le seguenti modalità:

- assegno circolare intestato all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa con beneficiario l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI recante indicazione delle seguenti clausole:

- 1) rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
- 2) operatività a semplice richiesta scritta entro quindici giorni;
- 3) rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
- 4) svincolo soltanto previa comunicazione scritta dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

### **3.4 DOCUMENTO DI IDENTITA'**

La "Busta 1 – Offerta tecnica", dovrà contenere la copia di un valido documento di riconoscimento qualora l'offerente sia persona fisica, la visura camerale se persona giuridica.

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

### **3.5 BUSTA 2 – Offerta Economica**

La seconda busta, idoneamente sigillata e inserita nel plico separatamente dalla Busta 1, dovrà recare all'esterno la dicitura "**BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA**". Essa dovrà contenere l'**offerta economica**, redatta preferibilmente sul modello "**Allegato D) - Offerta economica**" predisposto dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, indicante in cifre ed in lettere il prezzo di acquisto offerto, che non potrà essere inferiore all'importo posto a base d'asta (di cui al successivo punto 8), pena l'esclusione automatica dalla procedura. In caso di discordanza tra i due importi inseriti, prevarrà la cifra più alta.

**L'offerta economica deve essere sottoscritta dall'offerente.**

**In caso di partecipazione di più soggetti l'offerta economica deve essere sottoscritta da ognuno di questi.**

### **4. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE**

Presso la Sede dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in Firenze, via de' Malcontenti 6, nel giorno e ora indicati nell'avviso di gara, in seduta pubblica, si procederà: a) all'apertura dei plichi tempestivamente pervenuti; b) all'esame della documentazione; c) all'eventuale esclusione degli offerenti in conformità alla legislazione vigente; d) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, all'esclusione automatica delle offerte di importo inferiore a quello posto a base d'asta e all'aggiudicazione provvisoria (senza incanto). Qualora le offerte risultino di pari importo si procederà mediante ulteriore rilancio competitivo tra le stesse.

### **5. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO**

La A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, comunicherà l'aggiudicazione definitiva che potrà essere disposta anche in presenza di una sola offerta, purché valida e ritenuta conveniente.

In seguito all'aggiudicazione definitiva, decorsi trenta giorni, sarà restituito l'assegno circolare e svincolate le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative presentate dagli altri offerenti.

La stipula del contratto dovrà essere formalizzata presso lo studio notarile individuato dall'acquirente e dietro assenso dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, secondo le seguenti modalità:

- Preliminare da sottoscrivere entro 60 giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione definitiva sotto comminatoria di revoca dell'aggiudicazione stessa ed escussione della garanzia di cui al punto 3.2 con contestuale versamento all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI dell'importo in denaro (non sostituibile con fideiussione bancaria o polizza assicurativa) di

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

una cifra pari al 30% dell'importo offerto a titolo di caparra penitenziale quale garanzia della firma del rogito definitivo e pagamento integrale del prezzo.

In seguito alla sottoscrizione del contratto preliminare ed al versamento del suddetto importo sarà svincolata la garanzia di cui al punto 3.2 presentata in sede di offerta qualora predisposta in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa oppure incassata ed imputata a quota parte del suddetto importo qualora presentata mediante assegno circolare.

- Il contratto preliminare conterrà l'impegno a sottoscrivere il rogito entro 30 giorni dalla data del contratto preliminare stesso e, comunque, non oltre 90 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. A tal fine nel preliminare sarà prevista una "penale" a carico dell'acquirente per ogni giorno di ritardo della sottoscrizione del rogito. Tale penale è quantificata in € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) giornaliera con il limite massimo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) oltrepassato il quale il contratto preliminare si intenderà risolto per inadempimento e violazione del termine essenziale, senza la necessità di messa in mora e sarà conseguentemente escussa la caparra penitenziale innanzi indicata.
- Rogito da sottoscrivere entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva con contestuale versamento del saldo restante che terrà conto dell'importo già versato al momento della sottoscrizione del contratto preliminare e dell'eventuale ulteriore acconto versato alla data intermedia tra il preliminare ed il rogito.
- I termini perentori di cui sopra potranno essere prorogati una sola volta per un periodo massimo di 30 giorni soltanto in presenza di formale richiesta - presentata con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine - motivata e corredata da documentazione scritta che l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI si riserva di accettare.

L'aggiudicatario dovrà produrre in tempo utile allo studio notarile designato tutta la documentazione necessaria per la stipula del contratto di compravendita e/o preliminare. Tutte le spese contrattuali, notarili, imposte, tasse, nonché quelle inerenti e conseguenti la vendita e la consegna del bene saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto ovvero non si presenti per la stipula del preliminare e/o del contratto, l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, a titolo di penale, escuterà la cauzione prodotta in sede di gara o l'importo versato a titolo di caparra penitenziale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare all'Azienda.

La consegna dell'immobile avrà luogo al momento del rogito e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita.

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



## **6. SOPRALLUOGO**

È ammesso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di alienazione previa richiesta all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI da effettuare previo appuntamento telefonico contattando il n. 055 23391 - a ciò incaricato dall'Azienda.

## **7. CHIARIMENTI, RETTIFICHE E RITIRO DEGLI ATTI DI GARA**

I chiarimenti potranno essere richiesti contattando la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI ai riferimenti indicati al punto 2 dell'avviso di gara. Le risposte ed eventuali rettifiche agli atti di gara saranno pubblicate sul sito Internet [www.montedomini.net](http://www.montedomini.net).

L'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare l'avviso di gara qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse dell'Azienda stessa, senza che gli offerenti possano vantare pretese o diritti di sorta.

## **8. PREZZI POSTI A BASE D'ASTA**

In considerazione della perizia redatta dal Professionista incaricato dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, la stessa ha definito che il prezzo posto a base d'asta è pari al valore di € 210.000,00 (duecentodiecimila/00=).

## **9. DISPONIBILITA' DEGLI ATTI DI GARA**

Tutti gli atti di gara di seguito indicati sono pubblicati e scaricabili dal profilo di committente della stazione appaltante (sito Internet: [www.montedomini.net](http://www.montedomini.net)):

1. Disciplinare di Gara;
2. Avviso di Bando di gara;
3. All. C) Domanda di partecipazione;
4. All. D) Offerta economica.

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