



**COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO
VIA DELL'ANGUILLARA 21**

AVVISO

Il Comune di Firenze intende procedere all'**assegnazione in concessione a terzi di porzione di un'area posta in Firenze avente accesso da via San Miniato n.c. 7/r**, con destinazione d'uso "verde privato adibito a resede oppure verde privato adibito a spazio di somministrazione", come indicato nell'autorizzazione alla concessione in uso rilasciata ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 "Codice dei Beni Culturali" dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato in data 09.12.2019, pervenuta al Comune di Firenze in data 10.12.2019 (prot. n. 400529) ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 2020/DD/04494 del 17.07.2020.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il bene oggetto del presente avviso è costituito da una porzione di un'area posizionata a quota più alta rispetto al piano strada della Via San Miniato, nel quartiere denominato "San Niccolò" ed avente superficie di circa mq.155; è porzione della particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze con i seguenti dati: Fg. 174, p.lla 690, Categoria "Area Urbana", Consistenza mq. 216, intestata al Comune di Firenze.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dall'istruttoria di stima allegata al Verbale della Commissione Valutazioni Immobiliari in data 17.04.2020 assunto a prot. gen. n 103899 in data 17.04.2020, che non costituisce allegato integrante al presente Avviso.

Il bene sarà assegnato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante atto di concessione e dovrà essere adibito all'uso istituzionale sopra indicato.

Farà carico al concessionario l'onere dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento della suddetta attività.

Il concessionario dovrà assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza dell'immobile e del patrimonio artistico eventualmente in esso conservato, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni culturali.

Al concessionario è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e di sub concedere, anche parzialmente, l'immobile.

Il concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

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 a base di gara è stabilito in **euro 24.780,00 (ventiquattromilasettecentottanta/00) annui, pari ad euro 2.065,00 (duemilasesantacinque/00) mensili.**

Deposito cauzionale Euro 2.478,00 (Euro Duemilaquattrocentosettanotto/00).

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 47 e 48 del D. Lgs. n. 50/2016.

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 legale:

- 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 porzione di un'area posta in Firenze avente accesso da via San Miniato n.c. 7/r”**.

- dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

- dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA - nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail.

PERSONA GIURIDICA/ASSOCIAZIONE - denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, 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) DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA

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 singolo soggetto, il legale rappresentante, ovvero ciascun partecipante nell'ambito del R.T.I. o del Consorzio attesti:

- a) La piena capacità dell'offerente a contrarre nonché della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità approvato con Deliberazione di Giunta n. 2019/DD/00347 del 16 luglio 2019 e sottoscritto in data 10.10.2019 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti;
- c) di aver effettuato il sopralluogo al complesso immobiliare oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;
- d) 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;
- e) 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 500.000,00 (cinquecentomila/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.
- f) di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, fideiussione bancaria o, in subordine, assicurativa, con

indicazione del soggetto che rilascerà la medesima OPPURE la copia, conforme all'originale, della fideiussione bancaria/assicurativa provvisoria pari ad Euro 6.065,00 (seimilasessantacinque00) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse affidatario. Tale fideiussione è prodotta anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 108 del D. Lgs. n. 42/2004 – Codice dei beni culturali.

Le fideiussioni/polizze del punto e) e del punto f) devono essere rilasciate per l'intero periodo della concessione, aumentato di 60 giorni.

2) la fotocopia della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio dell'importo di Euro 2.478,00 (duemilaquattrocentosettantotto/00), recante la causale "*Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla selezione pubblica per l'assegnazione in concessione di porzione di un'area posta in Firenze avente accesso da via San Miniato n.c. 7/r*".

Il deposito dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia, Via dell'Oriolo n. 37 – Firenze, previa esibizione di copia del presente avviso pubblico.

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) Il Progetto di utilizzo, nella forma di sintetica relazione illustrativa eventualmente integrata con elaborati grafici, dell'immobile, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica

2) L'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività ed i servizi oggetto di offerta;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, da rendere a norma ove non lo siano ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene;
- 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 dell'immobile e del patrimonio artistico eventualmente in esso conservato, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni culturali.

3) Qualora l'offerente intenda realizzare nell'immobile interventi di adeguamento, l'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento dell'approvazione dell'eventuale progetto da parte delle competenti Autorità, prima fra tutte l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile previsti per l'esercizio delle attività e dei servizi da svolgere nell'immobile;
- 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, 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 di **euro 24.780,00 (ventiquattromilasettecentottanta/00) annui**,

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 14 settembre 2020** 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

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 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 **15 settembre 2020, alle ore 9,00**.

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 gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i seguenti criteri di valutazione per un punteggio massimo di 100/100 così calcolati:

a) Progetto per l'utilizzo dell'immobile, attribuendo punteggio più alto in ragione della maggior fruibilità pubblica dello spazio

MAX 40/100

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

MAX 20/100

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

MAX 40/100

Al termine della valutazione delle offerte, al fine di rendere inalterato il rapporto fra il punteggio massimo dell'offerta tecnica (max. punti 60) ed il punteggio massimo dell'offerta economica (max. punti 40), si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta tecnica migliore il punteggio massimo di 60 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte.

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.

L'aggiudicazione provvisoria sarà immediatamente impegnativa per il solo aggiudicatario e sarà subordinata agli accertamenti e certificazioni previsti dalla vigente normativa antimafia in conformità a quanto previsto dal "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici" approvato con Deliberazione di Giunta n. 2019/DD/00347 del 16 luglio 2019 e sottoscritto in data 10.10.2019 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze.

La stipulazione del contratto è subordinata all'acquisizione della suddetta documentazione.

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 con l'Arch. Giuseppe Sangineto oppure Alessandro Restivo della Direzione Patrimonio Immobiliare – Servizio Gestione Patrimonio da concordare via mail o telefonicamente ai seguenti recapiti:

via mail:

giuseppe.sangineto@comune.fi.it

alessandro.restivo@comune.fi.it

telefonicamente:

055/2769703 (Arch. Sangineto)

055/2769708 (Restivo)

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

CONDIZIONI SPECIALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

ALLEGATI ALL'AVVISO PUBBLICO

- Fac-simile di atto accessivo alla concessione

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Stefano Cerchiarini 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 21

50122 Firenze

Tel. 055/2769621

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

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

**IL DIRIGENTE DEL
SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO
DELLA DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Arch. Stefano Cerchiarini**