



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

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze intende procedere alla **assegnazione in concessione a terzi dei locali di proprietà comunale, facenti parte dell'immobile sito in Firenze, Via Giampaolo Orsini n. 16r – 18r** in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. DD/2025/07916 del 04.11.2025

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 al Catasto Fabbricati, in giusto conto al Comune di Firenze:

- 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.
- 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.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dal Verbale della Commissione Valutazioni Immobiliari in data 06.10.2025, assunto al prot. 375334 in pari data che non costituiscono allegati integranti al presente Avviso in quanto conservati agli atti della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Il bene sarà assegnato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante atto di concessione per uso commerciale.

Si considerano a carico del concessionario:

- la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti ivi installati;
- il costo delle utenze legate all'attività (inclusi eventuali costi attivazione/riattivazione) e tutte le opere impiantistiche a tale scopo necessarie;
- la custodia e la pulizia dei propri spazi.

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 asta annuale è stabilito in Euro **16.440,00** (sedicimilaquattrocentoquaranta/00) pari a Euro **1.370,00** (millecentosettanta/00) mensili.

Deposito cauzionale Euro 1.644,00 (milleseicentoquarantaquattro/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. 65, comma 2 del D. Lgs. 1 aprile 2023 n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti)**, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 68 del D. Lgs. n. 36/2023.

Non è ammessa la partecipazione alla selezione dei soggetti per i quali sussistano: 1) le cause di esclusione previste dall'art. 94 del Nuovo Codice dei Contratti; 2) le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

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 corredata da marca da bollo di € 16,00:

- 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 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 e/o pec.

PERSONA GIURIDICA/ASSOCIAZIONE - denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o 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 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, per rischio locativo con un massimale di Euro 391.560,00 (trecentonovantunomilacinquecentosessanta/00);

f) di impegnarsi altresì a produrre un deposito cauzionale presso il M.E.F. Tesoreria Territoriale dello Stato di Firenze e Prato, nelle modalità di legge, per un importo pari a tre mensilità, o polizza fideiussoria di pari importo rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. e per tutta la durata della concessione prevedente l'esplicita autorizzazione del Comune di Firenze ai fini dello svincolo;

g) di impegnarsi altresì a produrre deposito cauzionale presso il M.E.F. Tesoreria Territoriale dello Stato di Firenze e Prato, nelle modalità di legge, o polizza fideiussoria per un importo pari ad Euro 1.957,80 (mille novecentocinquantesette/80) a garanzia degli obblighi di cui all'art. 108 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, per l'intero periodo della concessione, o polizza fideiussoria di pari importo rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. e per tutta la durata della concessione prevedente l'esplicita autorizzazione del Comune di Firenze ai fini dello svincolo.

La polizza del punto e) deve essere rilasciata per l'intero periodo della concessione, aumentato di 60 giorni.

2) la fotocopia della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dell'importo di € 1.644,00 (milleseicentoquarantaquattro/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: 061125;
- 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) Una sintetica relazione illustrativa dell'attività che si intende svolgere nell'immobile oggetto del bando, 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 utilizzare il locale solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, eventualmente necessari per rendere idonei e sicuri i locali;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria 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 del bene;

3) L'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica, nel caso di interventi da effettuare sul bene:

- 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.

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 corredata da marca da bollo di € 16,00, 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 16.440,00 (sedicimilaquattrocentoquaranta/00)**.

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 17.12.2025** 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 18.12.2025 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 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:

CRITERI	PUNTEGGIO
A) Qualità del progetto con particolare riferimento all'allestimento dei locali	MAX 20/100
B) In riferimento all'utilizzo dell'immobile, al partecipante che abbia avuto/	MAX 20/100

abbia rapporti in essere con il Comune o con altre Amministrazioni pubbliche per attività simili a quelle indicate nell'avviso in oggetto	
C) Maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta	MAX 60/100

Al termine della valutazione delle offerte, al fine rendere oggettiva la valutazione complessiva, si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta economica maggiore il punteggio massimo di 60 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.

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.

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

Tel. 055/276.9621

e-mail: vera.sganga@comune.fi.it

e-mail: stefania.berti@comune.fi.it ivana.tuzzolo@comune.fi.it

Allegati parte integrante:

- schema di atto accessivo alla concessione.

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