



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

A V V I S O

Il Comune di Firenze con Determinazione n. DD/2025/07846 del 03.11.2025 ha disposto l'assegnazione in concessione a terzi, mediante procedura di selezione pubblica, di due immobili di proprietà comunale, facenti parte del complesso cimiteriale di Santa Lucia (zona Galluzzo).

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

I beni oggetto del presente avviso, facenti parte del complesso cimiteriale di Santa Lucia (zona Galluzzo), sono descritti come di seguito:

1) Lotto “A”- Via del Podestà n. 115e,

Il bene oggetto del presente avviso è costituito da un vano principale di 21,39 mq oltre w.c. di 1,25 mq per una superficie complessiva di 22,64 mq.

Al Catasto Fabbricati della Direzione Provinciale di Firenze (Agenzia delle Entrate), l'immobile non è rappresentato in mappa, ma ricade su porzione di una particella censita al Catasto Terreni del Comune di Firenze con i seguenti dati:

Foglio di mappa n. 150 p.la 814, ql. Semin Arbor, cl.2, superficie mq. 4140, r.d. €.19,24, r.a. €.7,48 intestato al Comune di Firenze.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dal Verbale della Commissione Valutazioni Immobiliari in data 6 ottobre 2025 assunto in pari data al prot. gen. 375309, che non costituisce allegato integrante al presente Avviso in quanto depositato agli atti della Direzione Patrimonio Immobiliare.

2) Lotto “B”- Via del Podestà n. 117A,

Il bene oggetto del presente avviso è costituito da un vano principale di circa 21,28 mq oltre w.c. di circa 1,21 mq per una superficie complessiva di 22,49 mq.

Al Catasto Fabbricati della Direzione Provinciale di Firenze (Agenzia delle Entrate), l'immobile non è rappresentato in mappa, ma ricade su porzione di una particella censita al Catasto Terreni del Comune di Firenze con i seguenti dati:

Foglio di mappa n. 150 p.la 814, ql. Semin Arbor, cl.2, superficie mq. 4140, r.d. €.19,24, r.a. €.7,48 intestato al Comune di Firenze.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dal Verbale della Commissione Valutazioni Immobiliari in data 6 ottobre 2025 assunto in

pari data al prot. gen.375314, che non costituisce allegato integrante al presente Avviso in quanto depositato agli atti della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Entrambi gli immobili usufruiscono di un impianto di riscaldamento non sezionato e legato a quello degli operatori cimiteriali. Questo tipo di impianto ha una accensione telecomandata in particolari orari diurni legati all'attività degli operatori cimiteriali.

I beni saranno assegnati, 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 degli immobili e degli impianti ivi installati;
- il costo delle utenze legate all'attività (inclusi eventuali costi attivazione/riattivazione);
- la custodia e la pulizia dei propri spazi;

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà disciplinato dal presente avviso pubblico e dagli atti accessivi alla concessione allegati allo stesso, nonché dalle norme e regolamenti.

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 per il lotto “A” è stabilito in: € 3.750,00
(tremilasettecentocinquanta/00) pari a € 312,50 (trecentododici/50) mensili.
Deposito cauzionale Euro 375,00 (trecentosettantacinque/00).

Il canone annuale a base d'asta per il lotto “B” è stabilito in: € 3.726,00
(tremilasettecentoventisei/00) pari a € 310,50 (trecentodieci/50) mensili.
Deposito cauzionale € 372,60 (trecentosettantadue/60)).

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.

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

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, corredata da marca da bollo da euro 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 dell' immobile Lotto " _____ situato a Firenze in via del Podestà _____ "***.

- dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsì (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) 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 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
- f) di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, polizza assicurativa, per rischio locativo per il **Lotto “A”** con un massimale di € 41.090,40 (quarantunomilanovanta/40) e per il **Lotto “B”** con un massimale di € 46.300,80;(quarantaseimilatrecento/80);
- g) 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;

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 di un deposito cauzionale provvisorio dell'importo di Euro _____ recante la causale *“Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla selezione pubblica per l'assegnazione in concessione dell'immobile Lotto “_____” situato a Firenze in via del Podestà _____”*.

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: 290925;
- 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'aggiudicazione e l'assegnazione le cauzioni provvisorie saranno restituite ai

concorrenti non aggiudicatari.

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, comprensiva di una descrizione dei lavori di allestimento che si intende eseguire sull'immobile, sottoscritta 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 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.

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, corredata da marca da bollo da euro 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 previsto per ciascun Lotto.

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 7 gennaio 2026** 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 **8 gennaio 2026 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/abbia rap-	MAX 20/100

porti 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.

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 veritieri 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:

055/2769648/49

Nella richiesta dovranno essere indicati il nome del soggetto/società 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

Allegati parte integrante:

- schema di atto accessivo alla concessione.

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