



## DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara n. 21 – FIRENZE

### AVVISO PUBBLICO

#### **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE PASSIVA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A CENTRO ANZIANI – COMUNE DI FIRENZE - ZONA MANTIGNANO/UGNANO**

##### **Premesse**

Il Comune di Firenze, in previsione della cessazione della disponibilità dell'immobile sito in via della Tancia, 9, destinato a Centro Anziani, intende reperire un nuovo immobile idoneo, da destinare alle attività sociali e ricreative rivolte alla popolazione anziana, al fine di garantire la continuità del servizio svolto nel territorio ed assicurare una sede adeguata alle esigenze dell'utenza. Vista la Determina n. 08706 del 27/11/2025 e la Determina in rettifica n. 08715 del 27/11/2025 della Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, e in attuazione dei principi di economicità, trasparenza e parità di trattamento, avvia la presente indagine esplorativa di mercato per la raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati proprietari di immobili in Comune di Firenze zona Mantignano/Ugnano

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non vincola l'Amministrazione alla stipula di alcun contratto e può essere sospeso, modificato o annullato in qualsiasi momento per motivate esigenze dell'Ente.

## **Art. 1 – Oggetto e finalità**

L'Amministrazione intende individuare immobili di proprietà privata disponibili alla locazione passiva, idonei ad ospitare attività sociali e di aggregazione per anziani, con canone mensile massimo di € 500,00 oltre IVA. L'indagine è volta esclusivamente ad acquisire elementi conoscitivi del mercato e non costituisce procedura di affidamento ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

## **Art. 2 – Caratteristiche dell'immobile**

- a) Locale/i anche facente parte di unità immobiliare più ampia;
- b) Superficie utile compresa tra 45 e 90 m<sup>2</sup>;
- c) Ubicazione obbligatoria: Comune di Firenze zona Mantignano–Ugnano;
- d) Piano terreno, oppure presenza di ascensore;
- e) Esclusione di locali seminterrati o interrati;
- f) Immobile/i finestrato/i tali da garantire adeguata illuminazione e aerazione naturale;
- g) Servizio igienico conforme per persone con disabilità, ai sensi del D.M. 236/1989. Servizio igienico di dimensioni adeguate al tipo di fruizione richiesta, eventualmente già predisposto per accesso a persone con disabilità;
- h) Conformità urbanistica, edilizia e impiantistica documentata (dichiarazioni di conformità e agibilità o documentazione equivalente);
- i) Disponibilità alla stipula e alla consegna dell'immobile entro e non oltre il 31 Marzo 2026;
- l) Eventuale area esterna (verde, pavimentata o mista) idonea ad attività di socializzazione e ricreazione.

## **Art. 3 – Durata e condizioni economiche**

Durata prevista anni 6 più 6 ai sensi degli articoli 27 e 28 della L.392/1978, legge alla cui disciplina verrà sottoposto il contratto di locazione.

Canone mensile massimo: € 500,00 oltre IVA se dovuta. Aggiornamento ISTAT nella misura del 75%. Oneri accessori (utenze, condominio) e manutenzione ordinaria a carico del Comune; manutenzione straordinaria a carico della proprietà; spese contrattuali a carico di entrambe le parti in misura paritaria (50% ciascuno).

## **Art. 4 – Criteri di valutazione delle proposte (max 100 punti)**

- a) Stato manutentivo dell'immobile con eventuale presenza di bagno disabili e spese ad esso connesse (utenze, condominio), fino a 30 punti;
- b) Presenza di arredi messi a disposizione del Centro anziani, fino a 15 punti;
- c) Area esterna fruibile (verde o pavimentata), fino a 15 punti;
- d) Canone offerto al ribasso rispetto al canone massimo previsto, fino a 20 punti.;
- e) Ubicazione in zona Ugnano, fino a 20 punti.

## **Art.5 - Domanda di Partecipazione**

Possono presentare domanda i soggetti indicati all'art. 65 c. 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 degli artt. 67 e 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 è redatta in carta semplice.

Deve 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 **“Manifestazione d'interesse – Locazione passiva immobile da destinare a Centro Anziani – Comune di Firenze - Zona Mantignano/Ugnano”**.

Deve essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica.

Deve riportare i seguenti dati:

- a) PERSONA FISICA - nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.
- b) 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 deve 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” deve contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

1. Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui deve essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscritto/i), con la quale il singolo soggetto, il legale rappresentante, ovvero ciascun partecipante nell’ambito del R.T.I. o del Consorzio attestino:
  - 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) insussistenza dei motivi di esclusione di cui all’art.80 del D.Lgs. 36/2023;
  - d) dichiarazione di assenza di contenziosi con il Comune di Firenze;
  - e) di aver preso visione del presente Bando Esplorativo e degli allegati dello stesso, di averne piena e compiuta conoscenza e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

**La BUSTA B) riportante la dicitura “Offerta tecnica” deve contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

1. **Planimetrie aggiornate** dell’immobile con indicazione della superficie e distribuzione interna; le planimetrie non necessitano di timbro professionale.
2. **Visura catastale** ed estratto di mappa;
3. **Descrizione sintetica dello stato manutentivo** e delle condizioni generali;
4. **Fotografie** degli ambienti principali e delle eventuali aree esterne;
5. Indicazione della **accessibilità** (piano terreno o presenza di ascensore);
6. Indicazione della **presenza o meno del bagno disabili** ai sensi del D.M. 236/1989;
7. Indicazione dell’eventuale **area esterna** fruibile per attività ricreative o sociali;
8. Eventuale **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**;

9. Specificazione di eventuali **oneri accessori** (utenze, spese condominiali).

**La BUSTA C), riportante la dicitura “Offerta economica”, deve contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

1. La dichiarazione, in carta libera, sottoscritta dal legale rappresentante, recante l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione mensile di 500 € (cinquecento) pari ad un importo annuo offerto, in cifre ed in lettere, in ribasso rispetto al canone base annuale di **Euro 6.000,00 (seimila/00)**, oltre IVA.
2. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella espressa in lettere è ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
3. Non sono ammesse offerte economiche pari o in rialzo sulla base di gara, condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro affidamento.

#### **Art. 6 – Modalità e termini di presentazione**

I plichi contenenti le offerte devono pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 12 gennaio anno 2025** in busta chiusa con la dicitura 'Manifestazione d'interesse – Locazione passiva immobile Centro Anziani – Comune di Firenze - Zona Mantignano/Ugnano', all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via dell'Anguillara 21 (I piano), 50121 FIRENZE

I plichi possono 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 verranno 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 sono 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 20 Gennaio, alle ore 10,00, dell'anno 2025.**

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.

#### **Art. 7 – Istruttoria e sopralluoghi**

L'Amministrazione può richiedere integrazioni, effettuare sopralluoghi e verifiche documentali. L'esito della comparazione è approvato con determinazione dirigenziale e comunicato agli interessati.

#### **Art. 8 – Cause di esclusione**

Mancanza documentazione obbligatoria; difformità edilizie gravi o non sanabili; irregolarità fiscali o contributive; contenziosi con il Comune di Firenze; incompletezza o mendacio nelle dichiarazioni.

#### **Art. 9 – Trattamento dati personali**

I dati sono trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 33/2013. Titolare del trattamento: Comune di Firenze.

#### **Art. 10 – Tracciabilità dei flussi finanziari**

Si applica la L. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari; il locatore deve indicare IBAN dedicato e CIG, ove previsto.

### **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](mailto:direzione.patrimonio@comune.fi.it)

e-mail: [vera.sganga@comune.fi.it](mailto:vera.sganga@comune.fi.it)

email: [valentina.candidi-tommasi@comune.fi.it](mailto:valentina.candidi-tommasi@comune.fi.it)

**Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio**

***arch. Chiara Michelacci***