



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

AVVISO RICERCA DI MERCATO PER REPERIMENTO DI IMMOBILE

La Città Metropolitana di Firenze- Direzione Patrimonio.

RENDE NOTO

che con il presente avviso avvia un'indagine di mercato per acquisire proposte contrattuali per la locazione, l'acquisto o la locazione con patto di futura vendita di un immobile da adibire ad archivio documentale e deposito, da valutare in ragione di criteri di economicità e di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale e operativo.

1)Requisiti dimensionali e funzionali

L'immobile dovrà essere ubicato in Comune di Firenze o comuni limitrofi, preferibilmente in area dotata di un alto grado di accessibilità, ben collegata con le principali vie di comunicazione e servita da mezzi di trasporto pubblico. L'immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e di accessi indipendenti per utilizzo esclusivo della sede, con accesso carrabile a mezzi di trasporto di medie dimensioni e di superficie netta complessiva non inferiore a 1.000 mq comprensiva di vani destinati ad uffici oltre ai servizi igienici.

Non è prevista la permanenza di personale, della Città metropolitana o di terzi, all'interno della sede se non per i periodi strettamente necessari per la movimentazione del materiale e per le operazioni di consultazione ed eliminazione dei documenti come da massimario di scarto.

L'immobile dovrà risultare complessivamente adeguato alla normativa sismica, rispondente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, essere in condizioni manutentive tali da consentire l'immediato utilizzo per le esigenze rappresentate, fatti salvi adeguamenti come indicato al paragrafo 2), con impianti realizzati a norma, dotati delle necessarie certificazioni, e non presentare alcuna traccia o situazione di umidità e/o di infiltrazione.

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico. Libero da persone o cose.

L'immobile dovrà essere in possesso di certificazione di conformità alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, ubicato nel rispetto delle distanze di sicurezza da altre attività che comportino rischi di esplosione o incendio, con accesso atto a consentire l'intervento di mezzi di soccorso con possibilità di manovra; avere strutture portanti orizzontali e verticali tali da garantire una resistenza al

Città Metropolitana di Firenze
1, via Cavour – 50123 Firenze
tel. 055 2760 192
fax 055 2760 897
mariacecilia.tosi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

DIREZIONE PATRIMONIO



fuoco commisurata alla classe dell'edificio (livello di prestazione non inferiore a II di cui al D.M. 9 marzo 2007) indipendentemente dal valore del carico incendio specifico di progetto.

Dovrà essere rispondente alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla vigente normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, e per i locali uffici e servizi igienici dovrà essere dotato di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti.

2) Altri requisiti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti, da ultimarsi entro il termine fissato per la consegna dell'immobile e precisamente entro 30 gg dalla stipula, eventualmente prorogabili di ulteriori 30 giorni. In tale caso a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà prestare idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% rispetto all'offerta economica (canone annuo/prezzo di vendita) con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta salvo all'addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

3)Prezzo/Canone di locazione proposto

Il prezzo/canone annuo proposti per l'acquisto/la locazione o la locazione con patto di futura vendita dell'immobile devono essere formulati a corpo, in riferimento alla superficie commerciale, misurata facendo riferimento alle norme tecniche emanate al riguardo dall'Agenzia delle Entrate – Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Si precisa inoltre che il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei) rinnovabile conformemente alla vigente normativa.

4)Elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto.

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile: ubicazione, esistenza di un'area pertinenziale esterna recintata e piazzale, carico di incendio massimo raggiungibile, per i locali da adibire ad uffici la presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturale e/o WIFI, la dotazione di impianto antintrusione, la presenza di scaffalature metalliche a ripiani mobili o archivi compattabili, o la disponibilità della proprietà a fornirle/i ed installarle/i a sua cura e spese.

5) Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, debitamente sottoscritta e corredata della documentazione, di seguito indicata, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo di questa Città Metropolitana, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 31/03/2016 in busta chiusa su cui sarà apposta la dicitura: "**Indagine di mercato per immobile da**



acquistare o locare o locare con patto di futura vendita da destinare ad archivio/ deposito. Non aprire”, al seguente indirizzo Città Metropolitana di Firenze –Direzione Patrimonio Via Cavour, 1 50129 Firenze.

Nel caso di consegna a mano sarà possibile consegnare il plico all’indirizzo di cui sopra nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 di ciascun giorno e dalle ore 15.00 alle ore 17.00 nei giorni di lunedì e giovedì. In quest’ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l’indicazione dell’ora e della data di consegna.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta. In tal caso l’invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione il protocollo apposto dall’ufficio della Città Metropolitana competente. Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Qualora l’offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l’effetto sarà ritenuta irricevibile. L’offerta sarà vincolante per centoventi giorni solari continuativi a decorrere dalla data sopra indicata per la presentazione dell’offerta.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione e dichiarazione sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

A) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, come da modello allegato (**Allegato A**), dal soggetto munito dei necessari poteri (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità con cui viene dichiarato :

a) di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall’art.38 del D.Lgs. 12/04/2006, n.163 e s.m.i. e da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare e precisamente:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all’articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni
- che non è pendente, nei propri confronti, procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’art.3 della legge 27.12.1956 n.1423 o di una delle cause ostative previste dall’art.10 della legge 31.05.1965, n.575;
- di non trovarsi in pendenza di procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’art.6 del D.Lgs. 06/09/2011. n.159 “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione”, modificato ed integrato dal decreto legislativo 15 novembre 2011, n.218 e che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all’art.67 del medesimo Decreto Legislativo;
- che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell’art.444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; altresì, che nei propri confronti, non è stata emessa una condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un’organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all’art.45, paragrafo 1, Direttiva Ce 2004/18 ovvero indicare le eventuali condanne riportate;



- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n.55;
 - di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
 - di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui l'Impresa è stabilita;
 - di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legge italiana o quella dello Stato in cui l'Impresa è stabilita;
 - che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art.9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 08/06/2001 n.231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n.248 ed o provvedimenti interdittivi di cui all'art.14, comma 1 del D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81;
 - di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati, ai sensi dell'articolo 7 del decreto – legge 13/05/1991, n.152, convertito, con modificazioni dalla legge 12/07/1991, n.203 ovvero pur essendo stato vittima dei suddetti reati ha denunciato i fatti all'autorità giudiziaria:
 - che non sussiste la causa di esclusione di cui all'articolo 38, comma 1, lett. m-quater) del D.Lgs. n.163/2006 e a tal fine dichiara 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;
 - che la dichiarazione relativa alle cause di esclusione di cui al sopra richiamato art.38 comma 1 lettere b), c) ed m-ter) del D.Lgs. 163/2006 è stata resa anche da tutti i soggetti indicati nel suddetto art.38 nonché da eventuali institori laddove presenti, come da **Allegato B1**;
 - l'inesistenza di misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione previsti da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare;
- b)** di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori e dei terzi, nonché delle condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in vigore;
- c)** di osservare le disposizioni contenute nella legge 13 agosto 2010, n.136 “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”;
- d)** di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs.30/06/2003, n.196, che i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- e)** che sono state osservate tutte le norme vigenti in materia di urbanistica/edilizia, prevenzione incendi, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, risparmio energetico, sismica ovvero si assume l'impegno all'adeguamento entro i termini e con le modalità previste dall'avviso;
- f)** che l'immobile risulta privo di pesi e gravami, diritti attivi o passivi, etc.;



g) di aver preso visione e di accettare il contenuto dell'avviso pubblico afferente la ricerca dell'immobile da adibire ad archivio/deposito e di essere consapevole che l'Amministrazione della Città Metropolitana non è vincolata a dare seguito alla procedura e che potrà liberamente respingere l'offerta e in ogni caso che nulla sarà dovuto al soggetto proponente;

h) di dichiarare la composizione societaria ai sensi dell'art.1, comma 1, del D.P.C.M. 11 maggio 1991, n.187, come da **Allegato B2**.

B) Documentazione tecnica ovvero:

i) dati identificativi catastali, visure catastali aggiornate e elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto della proposta; con identificazione analitica delle superfici commerciali, con l'indicazione del numero dei piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piano e per le diverse destinazioni d'uso;

l) relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani; anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;

m) documentazione fotografica interna ed esterna;

n) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) Offerta economica, che dovrà essere resa in conformità al modello allegato (**Allegato C**) e sottoscritta dal soggetto munito dai poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare il titolo di godimento dell'immobile e l'importo del canone annuo di locazione proposto e/o di locazione con patto di futura vendita o il prezzo di vendita, nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per centoventi giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Il prezzo di acquisto come pure il canone di locazione richiesto dovranno essere congruiti dall'Agenzia del demanio. Il canone, in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 della legge n. 135/2012, sarà ridotto del 15%.

Si precisa che:

- la Città Metropolitana procederà a selezionare le offerte ritenute rispondenti alle proprie esigenze, e potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta congrua e conveniente; la proposta di offerta che nel suo complesso



- (economico-funzionale) sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alla verifica di congruità ai prezzi di mercato dell'Agenzia del Demanio.
- il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo la Città Metropolitana, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
 - nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione; è garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o o via posta elettronica certificata. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura.
 - la Città Metropolitana non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita; nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, la Città Metropolitana, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte;
 - individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto/locazione contenente tutte le clausole pattuite;
 - le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative;
 - nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
 - i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca immobiliare, con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento;
 - la Città Metropolitana si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile.

Il Responsabile del Procedimento in ordine all'acquisto/locazione dell'immobile/locazione con patto di futura vendita di cui al presente avviso pubblico è la Dott.ssa Maria Cecilia Tosi Dirigente del Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze.

Le eventuali informazioni complementari nonché le risposte ai quesiti devono essere richieste per iscritto mediante e-mail all'indirizzo: mariacecilia.tosi@cittametropolitana.fi.it, si indicano inoltre i seguenti contatti: laura.palchetti@cittametropolitana.fi.it; alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it.

Le eventuali integrazioni e modifiche al presente avviso saranno pubblicate sul sito web della Città metropolitana <http://cittametropolitana.fi.it> nella sezione "Bandi di gara".

D.ssa Maria Cecilia Tosi



“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”