



**DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**Via dell'Anguillara n. 21 – FIRENZE**

**AVVISO PUBBLICO**

Il Comune di Firenze intende procedere all'assegnazione in concessione a terzi dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande (**zona ristoro blocco F**) all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.DD/2023/05255 del 22.06.2023.

**OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Porzione di unità immobiliare facente parte dell'immobile denominato "Nuovo Palazzo di Giustizia" in Firenze, viale Guidoni n. 61 ed in particolare "ZONA RISTORO BLOCCO F" – (al piano primo con annesso deposito al piano primo interrato).

Il bene in oggetto è costituito da uno spazio per la somministrazione di alimenti e bevande, destinato alla "somministrazione con limitata tipologia produttiva" a servizio del Palazzo di Giustizia e risulta composto da:

• **Al piano primo:**

1) ampio locale di mq 460,00 circa, nel quale sono stati ricavati sia la zona preparazione munita di dispensa-frigo, sia la zona destinata al pubblico con bancone bar, bancone ristoro e tavolini;

2) una zona servizi igienici-spogliatoio, di superficie complessiva pari a 30 mq, costituita da due w.c., due locali spogliatoio e un disimpegno. Si precisa che da una zona utilizzata con i tavoli del locale si accede ad una loggia che è esclusa dal presente avviso.

L'unità è dotata di un accesso principale e di un accesso secondario posto sul lato opposto del locale, entrambi da parti comuni del fabbricato.

• **Al piano primo interrato:**

Un locale deposito raggiungibile tramite l'attiguo impianto elevatore oppure dal vano scala e accessibile da disimpegno e parti comuni del fabbricato, privo di aerazione e illuminazione naturale.

All'interno del deposito sono presenti a soffitto varie tubazioni di impianti probabilmente a servizio della restante parte del fabbricato.

Il deposito ha una superficie di circa mq 88 e un'altezza interna di m 3,10 circa.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, l'immobile in oggetto costituisce porzione delle seguenti unità immobiliari, poste all'interno del complesso del Palazzo di Giustizia, censite al Catasto Fabbricati, in giusto conto al Comune di Firenze, con i seguenti dati:

- Unità “bar ristoro” al piano primo: (per porzione): foglio 42, particella 3021, subalterno 2, ZC 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 mq, superficie catastale 536 mq, rendita 19.255,58 euro, Viale Alessandro Guidoni 61, piano 1;
- Unità “deposito del bar ristoro” al piano primo interrato: (intera unità): foglio 42, particella 3021, subalterno 7, ZC 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 87 mq, superficie catastale 94 mq, rendita 422,36 euro, Viale Alessandro Guidoni 61.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dall'Istruttoria per la determinazione del valore più congruo del canone di concessione allegato al Verbale della riunione della Commissione Valutazioni Immobiliari del 26 luglio 2022, assunta al prot. gen. 257010 in pari data, che non costituisce allegato integrante al presente Avviso in quanto depositato 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.

Ogni opera edile e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio e con il Ministero della Giustizia.

Sarà a carico del gestore dell'attività l'eventuale realizzazione e/o modifica della linea telefonica a partire dalla zona di attestazione realizzata dalla Telecom.

Si considerano, infine, a carico del concessionario:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti dati in concessione;
- ogni pratica o nulla-osta legati all'avvio dell'attività o al mantenimento della stessa;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (compresi estintori per l'attività); in particolare la preventiva verifica ed eventuale ripristino del corretto funzionamento dell'impianto smaltimento liquami nella zona al piano interrato, oltre alla successiva regolare verifica periodica;
- la custodia e la pulizia degli spazi dati in concessione;
- eventuali costi di sgombero/rimozione/smaltimento degli arredi, materiali ed altro presenti al momento del contratto e non ritenuti di interesse dall'aggiudicatario/concessionario.

Per quanto riguarda le utenze legate all'attività (in particolare impianto elettrico, di climatizzazione (caldo/freddo) e adduzione acqua potabile), esse dovranno essere separate da quelle del Tribunale con oneri e costi a carico dell'utilizzatore comprensivi di ogni intervento necessario al collegamento delle utenze al punto indicato dagli enti erogatori per la posa dei nuovi contatori.

Per quanto riguarda gli impianti, attualmente ogni spazio e la zona ristoro all'interno della più ampia unità immobiliare risultano forniti di:

- impianto elettrico NON dotato di contatore autonomo, da installare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore;

- impianto di adduzione di acqua potabile NON dotato di contatore autonomo, da installare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore.

- impianto di climatizzazione (caldo/freddo), attualmente collegati all'impianto generale dell'immobile, da separare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore mediante installazione di nuove macchine per la climatizzazione in aree da concordare con gli uffici giudiziari.

I rapporti che verranno ad instaurarsi con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso pubblico, dall'atto di 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 75.600,00 (Euro Settantacinquemila/00) pari a Euro 6.300,00 mensili.**

Deposito cauzionale Euro 7.560,00 (Euro Settemilacinquecentossessanta/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 resa 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 unità immobiliare facente parte dell'immobile denominato “Nuovo Palazzo di Giustizia” in Firenze, viale Guidoni n. 61 ed in particolare “ZONA RISTORO BLOCCO F”.**

- 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) 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, polizza assicurativa per rischio locativo con un massimale di Euro 997.120,00

La fideiussione/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 7.560,00 (Euro Settemilacinquecentossessanta/00)

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: 14022023;
- 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) 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 del bene
- ad accordarsi con il gestore del bar individuato come blocco B all'interno del Palazzo di Giustizia per concordare i giorni di chiusura al fine di mantenere sempre uno dei due ristoranti aperto;
- a garantire, in ogni caso, l'apertura del servizio dalle ore 9 alle ore 17 (anche durante i mesi estivi)

3) In merito agli interventi di adeguamento da effettuare sul bene, l'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o 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 resa legale, 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 75.600,00 (Euro Settantacinquemila/00) pari a Euro 6.300,00 mensili.**

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 26 luglio 2023** 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 **27 luglio 2023 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:

a) Progetto per l'utilizzo del bene, attribuendo punteggio più alto in ragione della maggior riqualificazione dello spazio e del maggior orario di apertura

**MAX 40/100**

b) In riferimento all'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 da concordare via mail o telefonicamente ai seguenti recapiti:

via mail: [direzione.patrimonio@comune.fi.it](mailto:direzione.patrimonio@comune.fi.it)

pec: [direz.patrimonio@pec.comune.fi.it](mailto: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. 055/276.9621

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

e-mail: [stefania.berti@comune.fi.it](mailto: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**