



## **AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELLA CAMERA DI COMMERCIO SITI AL V PIANO CON TERRAZZA PANORAMICA**

La Camera di Commercio di Pisa intende concedere in locazione alcuni locali di proprietà situati al V piano del Palazzo Affari, P.zza Vittorio Emanuele II n. 3, 56125 Pisa, meglio rappresentati nell'allegata planimetria, da destinare allo svolgimento di attività commerciale/artigianali che valorizzino le tipicità locali.

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio della Camera:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio della provincia di Pisa;

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base di criteri di cui all'articolo 3.

### **1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La locazione ha per oggetto una porzione di immobile di proprietà dell'Ente da ristrutturare situato al V piano del Palazzo Affari, P.zza Vittorio Emanuele II n. 3, 56125 Pisa da destinare ad attività commerciale.

Il locale oggetto di locazione è situato al piano quinto del Palazzo Affari della Camera di Commercio con ingresso da P.zza Vittorio Emanuele II n. 3. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuate al N.C.E.U. Comune di Pisa, al foglio 124, quale parte del mappale 587, sub 41.

Il locale si compone di circa 210 mq di locali coperti ed altrettanti di terrazza calpestabile, come da planimetria allegata.

Al locale si accede da vano scala condominiale dotato di due ascensori: uno con sbarco al piano V e un secondo con sbarco al piano IV.

### **2) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori di ristrutturazione per la messa a norma oltre che di quelli funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

Per la parte relativa alla messa a norma dei locali l'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore, opportunamente periziato da esperto esterno, potrà essere scomputata dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo indicato nell'offerta, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad esclusivo carico del conduttore.



Il progetto dei lavori di ristrutturazione farà parte dell'offerta e sarà oggetto di apposita valutazione; nell'offerta dovrà essere indicato l'ammontare massimo dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa a norma dei locali posti a carico della proprietà da scomputare dai canoni di locazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Il locale sarà concesso al canone annuo a base di gara di Euro 55.000, aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate mensili anticipate.

Il canone di locazione sarà dovuto decorsi 6 mesi dalla data di registrazione del contratto di locazione.

### **3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di locazione saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio della Giunta, la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente
- non valorizzi le tipicità del territorio della provincia di Pisa

Le offerte ammissibili saranno valutate da una commissione nominata dal Segretario Generale della Camera di Commercio di Pisa.

La commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:

#### **a) Validità del progetto di business – massimo punti 30**

**a.1) Qualità del Business Plan:** realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta *nei primi sei anni di durata del contratto*. (massimo 15 punti )

Il Piano sarà valutato secondo i seguenti criteri:

- a.1.1) Chiarezza e completezza della descrizione del progetto imprenditoriale che si intende realizzare. (massimo punti 5)



a.1.2) Analisi di mercato, attendibilità delle stime e coerenza dei prospetti economico finanziari (massimo punti 5)

a.1.3) Copertura finanziaria del progetto da realizzare. Il BP dovrà indicare chiaramente le fonti di finanziamento che si intendono utilizzare per la realizzazione del progetto e nel caso di fonti di finanziamento di tipo bancario essere corredato di idonea documentazione comprovante la disponibilità di uno o più istituti bancari alla concessione del finanziamento (massimo punti 5)

**a.2) Esperienza** maturata nella gestione/direzione di attività similari a quella proposta (massimo punti 10).

L'esperienza deve essere autocertificata e accompagnata da idonea documentazione (attestati, riconoscimenti, bilanci ecc.). Verrà assegnato 1 punto per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di gestione/direzione di impresa o strutture similari a quella proposta, fino ad un massimo di 10 punti.

**a.3)** Grado di legame e valorizzazione delle **tipicità locali**. (massimo punti 5)

## **b) Qualità del progetto tecnico – massimo 30 punti**

**b.1) Fattibilità tecnica:** Documentazione allegata e/o riferimenti normativi/regolamentari precisi attestanti le verifiche effettuate anche presso le autorità competenti circa la fattibilità dell'iniziativa proposta (Comune, ASL, VV.FF. ecc). (massimo punti 20)

**b.2) Qualità esecutiva** ed architettonica del progetto di ristrutturazione (massimo punti 10)

L'offerta deve essere accompagnata da un **progetto esecutivo di ristrutturazione dei locali** che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici (edile, elettrico, meccanico e di arredamento), sia in grado di valorizzare i locali e sia funzionale alla tipologia di attività.

Essa sarà valutata sotto i seguenti aspetti:

	Punti
Completezza del progetto esecutivo di ristrutturazione	5
Qualità del materiale impiegato	3
Presenza di rendering finali	2

## **c) Offerta economica (punti 40)**

c.1) Importo del canone di locazione offerto (massimo 25 punti). I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta.

Il canone annuo a base di gara è fissato in Euro 55.000



L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 1.000 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 1.000 saranno arrotondate al ribasso.

**SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE.**

c.2) Valore delle opere di ristrutturazione a carico della proprietà per la messa a norma dei locali da scomputare dai canoni di locazione (massimo 15 punti). I punti saranno assegnati secondo il seguente criterio: saranno assegnati 15 punti all'offerta indicante la cifra minore da scomputare dai canoni di locazione. Alle offerte con importi superiori saranno assegnati punti proporzionalmente al rapporto tra valore del miglior offerente e valore offerto.

Gli importi offerti dovranno essere arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indicazione più favorevole all'amministrazione.

#### **4) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, previo appuntamento da richiedersi alla Ufficio Provveditorato (Dott. Giovanni Tosi tel. 050/512240 o Sig. Carlo Testi 050512352 o sig. Davide Rossi 050512246), [provveditorato@pi.camcom.it](mailto:provveditorato@pi.camcom.it), al termine del quale verrà redatto verbale.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

**In sede di presentazione dell'offerta**, a garanzia dell'adempimento degli impegni contrattualmente previsti, è richiesta una fidejussione escutibile a prima richiesta o deposito cauzionale di importo pari al valore di due annualità del canone a base d'asta (€ 110.000) con scadenza 30 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione da allegare alla proposta. A tal fine saranno valutate anche eventuali idonee comunicazioni ufficiali rilasciate dall'Istituto di credito di impegno irrevocabile all'emissione della fideiussione in caso di sottoscrizione del contratto.

#### **5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

##### **5.1 Durata**

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

##### **5.2 Canone di locazione**



Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso l'Istituto Cassiere della Camera di Commercio di Pisa pro tempore individuato che l'Ente avrà cura di comunicare al locatario.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

### ***5.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative***

Alla scadenza della fidejussione presentata in sede di offerta, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a 3 mensilità come da contratto.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui la Camera di Commercio di Pisa, proprietaria dell'immobile, sia espressamente considerata come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà della Camera di Commercio, esonerando con la stipula delle stesse la Camera di Commercio di Pisa proprietaria da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

### ***5.4. Oneri accessori***

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

Sono a carico della parte conduttrice, altresì, le spese condominiali. Qualora dette spese dovessero essere anticipate dalla parte locatrice, la parte conduttrice dovrà rimborsarne l'importo alla Camera nel termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta

### ***5.5 Destinazione d'uso dei locali***

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria.

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dalla Camera di Commercio di Pisa.

### ***5.6 Lavori, migliorie e addizioni***

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.



## 6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le ore **12.00 del giorno 28.10.2016** al seguente indirizzo:

Camera di commercio di Pisa – Ufficio Protocollo - Piazza Vittorio Emanuele II n. 5 56125 Pisa

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente

- la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI V PIANO– NON APRIRE"

Il plico deve contenere:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica (**come da fac simile allegato a**)
- 2) Piano economico-finanziario
- 3) Progetto esecutivo di ristrutturazione
- 4) Curriculum documentato dell'offerente, atto a dimostrare l'esperienza maturata nella gestione di attività similari a quella proposta
- 5) Fidejussione bancaria escutibile a prima richiesta del valore di 110.000 euro o corrispondente deposito cauzionale, o dichiarazione di impegno irrevocabile della Banca
- 6) Altri eventuali documenti ritenuti utili

## 7) APERTURA OFFERTE

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno **LUNEDI' 31.10.2016 alle ore 10,00** presso i locali della Camera di Commercio di Pisa. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web.



L'apertura delle buste sarà effettuata dalla Commissione di cui al punto 3). Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

## **8) SCELTA DEL CONTRAENTE**

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei criteri indicati al punto 3) saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa con rialzi minimi pari ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

## **9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE**

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet della Camera di Commercio di Pisa all'indirizzo <http://www.pi.camcom.it> SEZIONE "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Provveditorato Camera di Commercio di Pisa P.zza Vittorio Emanuele II n. 5 Responsabile. Dott. Giovanni Tosi - email: [provveditorato@pi.camcom.it](mailto:provveditorato@pi.camcom.it) orario: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Pisa.

**L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.**



## **10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D.Lgs. 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto.

Il titolare del trattamento è la Camera di Commercio di Pisa, P.zza Vittorio Emanuele II n. 5, nella persona del Segretario Generale. In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. La raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cassa. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Allegati:

- a) Fac simile modulo di domanda con offerta economica
- b) Planimetria locali proposti in locazione
- c) Documentazione fotografica

IL DIRIGENTE

(Dott.ssa Marzia Guardati)