

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, UBICATA AL PIANO TERRA DEL PALAZZO AFFARI,

Fondazione ISI con sede legale in Via Filippo Turati n. 43-45, 56125 Pisa (PI) intende concedere in locazione i locali situati al piano terra dell'unità immobiliare situata, in Pisa, Via Benedetto Croce, n. 60, 56125 Pisa, attualmente adibiti a Palestra, meglio rappresentati nell'allegata planimetria.

I locali potranno essere adibiti anche ad attività diverse da quella a cui sono attualmente destinati, fatto salvo che:

1) non saranno prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso dei locali che, ad insindacabile giudizio della Fondazione:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine del Palazzo Affari e della Camera di Commercio che vi ha sede;
- implichi la produzione di emissioni di qualunque natura.

2) qualunque opera di ristrutturazione interna o mutamento degli spazi interni sia previamente concordata con il locatore, che dovrà approvarla per iscritto.

3) ogni costo conseguente ad opere approvate dal locatore resti a carico del locatario senza possibilità di rivalsa alcuna.

A tal fine e nel rispetto del principio di trasparenza e di economicità, la Fondazione ISI invita tutti gli interessati a presentare, nei termini indicati nel presente avviso ed utilizzando preferibilmente l'allegato Modello A, la propria manifestazione di interesse e proposta economica.

Le proposte dovranno pervenire entro il giorno **22 settembre 2026** e saranno prese in esame sulla base dell'offerta economica ed i criteri come meglio specificato all'art. 3.

La data presunta di avvio della locazione è stabilita al 1 novembre 2026.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha per oggetto una porzione di immobile situato al piano Terra del Palazzo Affari, con ingresso da Via Benedetto Croce, 60 - 56125 Pisa.

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 55,

categoria: C1

classe: 12

rendita: Euro 8.759,11

Il locale si compone di circa 144 mq lordi compresi locali di servizio, come da planimetria allegata.

Il locale presenta 4 vetrine prospicienti il portico antistante ad uso pubblico, di cui una per l'accesso.

Trattandosi di locale prospiciente il portico, le insegne e gli eventuali allestimenti esterni dovranno essere approvate dal locatore per garantire la coerenza estetica dell'intero loggiato.

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano.

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.

L'area, verrà dotata di impianti di condizionamento e riscaldamento autonomi, mentre l'impianto idrico rimane condominiale. Eventuali modifiche agli spazi interni potranno essere effettuate a cura e spese del locatore, previa approvazione espressa dei progetti da parte della Fondazione ISI.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile, autorizzate dal locatore 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 canone di locazione annuo minimo richiesto dalla Fondazione ISI ammonta ad € 28.800,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.400,00.

L'importo del canone finale sarà aumentato dell'importo indicato in sede di manifestazione e successiva fase di valutazione e selezione del conduttore.

Restano a carico del locatario i costi relativi ai consumi energetici dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, i costi legati ad utenze attivate e le imposte che la legge prevede a carico dei possessori (TARI).

3. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La manifestazione di interesse dovrà riportare le seguenti specifiche:

- a) Il canone annuo a base della manifestazione è fissato in Euro 28.800,00. È possibile presentare offerte in aumento rispetto al canone annuo base. L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone annuo è fissato in € 600,00 (€ 50,00 mensili) e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 600,00 saranno arrotondate al ribasso. SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE.
- b) Pronta cantierabilità dell'iniziativa e conseguentemente avvio della locazione (specificare la data);
- c) Lavori di adeguamento dell'immobile oggetto della manifestazione di interesse.

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.

La Fondazione procederà a redigere un elenco delle manifestazioni pervenute entro la settimana successiva alla scadenza.

Successivamente si procederà alla fase di valutazione comparata delle manifestazioni ricevute partendo dai criteri precedentemente elencati per selezionare la migliore offerta.

La Fondazione proporrà la sottoscrizione del contratto di locazione al primo classificato della fase di valutazione e selezione e, in caso di rinuncia del primo classificato entro il termine perentorio che sarà assegnato dalla Fondazione, al secondo classificato e così via.

4. REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione, entro e non oltre il 18 settembre 2026, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, previo appuntamento da richiedersi alla Fondazione ISI - Dott. Paolo Pieraccioni tel. 050/503275, info@fondazioneisi.org, 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.

Le richieste di locazione potranno essere trasmesse alla Fondazione ISI, utilizzando il Modulo allegato, corredato da fotocopia del documento di identità del richiedente o, se trasmessa digitalmente, con firma digitale valida.

Le domande possono essere presentate a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso, con scadenza al 22/09/2026.

Le richieste di locazione possono essere inviate:

-Via PEC, all'indirizzo fondazione.innovazione sviluppo@legalmail.it

Si precisa che faranno fede la data ed ora di spedizione, quale attestata dal sistema informatico di interscambio.

NON SONO AMMESSI INVII CARTACEI

Nell'oggetto della PEC adottata per l'invio, riportare la dicitura:

“Avviso locazione locali Piano Terra Via B. Croce 60 PISA– *[cognome e nome del richiedente]*” (*)

(*) *scrivere il proprio cognome e nome*

La domanda dovrà essere sottoscritta dal richiedente attraverso una delle due modalità sotto specificate:

- 1) firma digitale del file compilato digitalmente;
- 2) stampa cartacea del file compilato digitalmente, firma a mano del documento, scansione del documento in formato PDF.

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, con possibilità di rinnovo e di recesso anticipato con preavviso.

5.2 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione (successiva alla presente manifestazione di interesse), verrà versato alla Fondazione in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario.

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 sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere prodotto idoneo **deposito cauzionale** del valore di **n. 3 (tre) mensilità del canone** offerto.

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.

Prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire:

- Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta, esonerando con la stipula delle stesse il locatore e l'Ente proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi (per un valore minimo di 2 milione di euro).

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 Fondazione nel termine 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 per iscritto dal locatore.

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, previamente autorizzati 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.

5.7 Risoluzione anticipata del contratto

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza, produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

6. RISERVATEZZA E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. e dal Regolamento Europeo n. 679/2016 recante disposizioni in tema di protezione delle persone fisiche conseguenti al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati, l'Utilizzatore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali, la natura ed il conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono

essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 7 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del Trattamento e del responsabile. In base a detta informativa l'Utilizzatore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

7. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie concernenti il presente accordo o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, queste si obbligano ad esperire, il tentativo di conciliazione disciplinato dal regolamento di mediazione della Camera di Commercio di Firenze.

Per le eventuali controversie che possano insorgere in relazione all'accordo e che non siano state risolte bonariamente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

8. INFORMAZIONI

Per informazioni ulteriori sul presente avviso è possibile rivolgersi a:

Fondazione ISI

Telefono n. 050/503275

Email: info@fondazioneisi.org

PEC: fondazione.innovazione sviluppo@legalmail.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Pisa	
Via Benedetto Croce	civ. 60
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 124	
Particella: 587	
Subalterno: 55	

