

## AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI LOCALE CON VETRINA ANNO 2019

Fondazione ISI intende concedere in locazione un locale situato al piano Terra del Palazzo Affari, Via Benedetto Croce, n. 64, 56125 Pisa, meglio rappresentata 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.

Il presente avviso ha come prima scadenza il **15 ottobre 2019**. Nel caso non pervenga alcuna proposta, si proseguirà con un avviso di cadenza quindicinale, quindi scadenza 31 Ottobre, 15 Novembre e così via.

Le proposte pervenute nei termini saranno valutate sulla base dei criteri specificati all'art. 3. Entro la settimana successiva alla scadenza, verrà redatta la relativa graduatoria.

### 1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha per oggetto un locale della consistenza di 6 m.q. situata al piano Terra del Palazzo Affari, con ingresso da Via Benedetto Croce, 62 - 56125 Pisa.

Il locale presenta 1 (una) vetrina ed una porta di accesso prospiciente il portico antistante ad uso pubblico.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata al N.C.E.U. Comune di Pisa, al foglio 124, quale parte del mappale 587, sub 54,

categoria : C/1

classe : 12

rendita : Euro 410,58

L'unità immobiliare si compone di 1 (uno) vano, dotato di vetrina della dimensione di 210 x 240 cm come da planimetria allegata.

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.

Si precisa che il locale non ha le caratteristiche per essere identificata quale sede legale o unità locale di azienda iscrivibile al registro imprese.

## 2) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

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

La locazione è ad uso commerciale.

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, 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 locale sarà concesso al canone annuo mensile a base di gara di **Euro 350,00** aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate mensili anticipate.

## 3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

### 1) Rialzo offerto sul canone annuo (punti 20)

I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta al rialzo sul canone annuo a base di gara. Il canone annuo a base di gara è fissato in **Euro 4.200,00**. Saranno assegnati 20 punti alla migliore offerta e, proporzionalmente, alle offerte successive. L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone annuo base è fissato in € 500 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 500 saranno arrotondate al ribasso.

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

L'importo offerto dovrà essere arrotondato all'euro ed espresso 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 al locatore.

### 2) Avvio della locazione (max 4 punti).

Saranno attribuiti 4 punti all'offerta con avvio della locazione dal 01.11.2019, 3 punti per le offerte con avvio della locazione dal 01.12.2019 e zero punti alle offerte con avvio della

locazione dopo il 01.12.2019.

### **3) Opere di miglioramento dei locali a carico dell'offerente (max 6 punti).**

Sono considerate opere di miglioramento dei locali: la sostituzione delle vetrate e l'installazione di sistemi anti intrusione. Saranno attribuiti

3 punti per installazione vetri stratificati con caratteristiche di resistenza indicate dalla norma UNI EN 356 per le classi di sicurezza da P1A a P8B

3 punti per l'installazione di sistemi antiintrusione

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

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 Fondazione ISI - Dott. Paolo Pieraccioni tel. 050/503275, [info@fondazioneisi.org](mailto: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.

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

Le domande possono essere presentate solo tramite PEC a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso, con prima scadenza al 15/10/2019 e devono essere trasmesse a [fondazione.innovazione sviluppo@legalmail.it](mailto:fondazione.innovazione sviluppo@legalmail.it)

Nell'oggetto della PEC contenente l'offerta, riportare la dicitura:

“Avviso locazione locale con vetrina piano terra Via B. Croce 62 PISA - [cognome e nome del richiedente o ragione sociale]” (\*)

(\*) *scrivere il proprio cognome e nome o ragione sociale*

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. In tal caso allegare copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto di locazione di natura commerciale 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 alla Fondazione in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario.

### ***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** risultato assegnato.

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 il locatore e il proprietario dell'immobile, siano espressamente considerati come terzi ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici (per un valore minimo di 1 milione di euro), 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.

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

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura di energia elettrica, 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.

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

La destinazione d'uso dei locali è C/1

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

Tutti gli eventuali miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile, eventualmente 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.







