

Università di Pisa



Avviso

Indagine di mercato per locazione immobile ad uso laboratorio di ricerca bioingegneria e robotica

1. Oggetto

L'Università di Pisa (di seguito "Università") cerca ed intende acquisire in locazione un immobile per adibirlo a sede di laboratori per le attività di bioingegneria e robotica del Centro di Ricerca Enrico Piaggio.

Il presente avviso e la ricezione delle proposte non vincolano in alcun modo l'Università né alla locazione degli immobili proposti, né danno luogo al rimborso di eventuali spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta.

Non saranno corrisposte provvigioni di sorta per eventuali intermediazioni.

2. Caratteristiche dell'immobile

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- a) ubicazione **in Pisa o in comuni limitrofi a Pisa**, purché in aree funzionali, agevolmente e rapidamente raggiungibile, anche con mezzi pubblici, dalla sede del Centro Piaggio in largo Lucio Lazzarino 1, Pisa
- b) superficie utile non inferiore ai 200 mq, indicativamente compresa tra i 200 m² e 250 m², ubicata al piano terra;
- c) servizi igienici compatibili per la presenza di circa 20 persone in almeno due locali separati, di cui almeno uno accessibile ed attrezzato;
- d) altezza utile media dei locali di 3,00 metri, con altezza minima non inferiore a 2,20 metri in caso di locali con copertura inclinata;
- e) portanza piano di calpestio adeguata all'uso con almeno una zona, minimo 20 mq, capace di supportare la presenza di un forklift manuale dal peso di 1500 kg distribuito su una superficie di 1,5x0,6 metri;
- f) porta di accesso all'immobile di dimensioni superiori a 2,00 metri (di larghezza e di altezza) per passaggio di servizio con strumentazioni e muletto, e preferibilmente altro accesso principale ai locali indipendente;
- g) area pertinenziale recintata con disponibilità di parcheggio, preferibilmente dotata di cancelli a chiusura automatizzata;
- h) impianto elettrico con potenza sostenibile superiore ai 15 kW, con almeno la disponibilità di due pannelli indipendenti con attacco a 220 Volt industriale;
- i) rete ADSL cablati con cavi di rete Ethernet con almeno 6 punti di accesso;
- j) impianto di riscaldamento, condizionamento e illuminazione secondo le norme vigenti;
- k) impianto antincendio e di sicurezza compatibile con l'uso dei locali secondo le vigenti normative;

- l) possibilità di adibire un locale per collocare una stampante 3D, dotato di aereazione forzata e di un lavabo;
- m) possibilità di suddividere i locali mediante divisori mobili.

L'immobile dovrà essere consegnato, pronto all'uso, entro 1 mese dalla comunicazione all'offerente prescelto del parere di congruità dell'Agenzia del Demanio (vedi paragrafo 6 "Procedura").

L'immobile dovrà avere tutte le predisposizioni impiantistiche e tecnologiche (adduzioni, scarichi, riscaldamento, condizionamento, rete elettrica, rete informatica, ecc.) necessarie alle esigenze del conduttore. Dovrà inoltre essere rispondente alle norme tecniche di costruzione degli edifici (D.M. 14/01/2008), agli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro, ai requisiti di accessibilità dei locali previsti dalle normative vigenti e avere caratteristiche di resistenza al fuoco di classe REI adeguata alle attività svolte.

3. Criteri preferenziali

L'immobile proposto in locazione dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione. Dovrà essere localizzato in un contesto urbano qualificato più vicino possibile alla sede di largo Lucio Lazzarino 1, Pisa e/o facilmente raggiungibile con mezzi pubblici.

Verranno inoltre valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- ✓ la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
- ✓ l'efficienza funzionale/gestionale;
- ✓ la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
- ✓ la sicurezza antieffrazione;
- ✓ ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore e ai requisiti richiesti dal conduttore, con particolare riferimento alle soluzioni orientate alla sostenibilità e al contenimento dei costi gestionali.

4. Caratteristiche della locazione

L'Università si riserva di stipulare apposito contratto di locazione di 6 anni, rinnovabile di altri 6 anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Il contratto dovrà prevedere la clausola che permetta all'Università di recedere anticipatamente, a decorrere dalla fine quarto anno di locazione, con preavviso di almeno 6 mesi (art. 27 L. 392/78). Il locatore, in caso di recesso anticipato non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi altro titolo.

L'importo del canone proposto dovrà tener conto:

- a) degli attuali valori di mercato riferibili ad immobili disponibili sul mercato locale in condizioni ordinarie
- b) che in relazione alle specifiche caratteristiche richieste e agli ulteriori elementi qualificanti (vedi paragrafo 3) potranno rendersi necessari modesti interventi di adeguamento per rendere idoneo l'immobile all'uso richiesto.

Non si applica al canone l'adeguamento all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. **Saranno inoltre a carico della proprietà le imposte di registro relative al contratto di locazione, anche per gli anni successivi al primo.**

Si evidenzia che l'importo complessivo del canone, come proposto dal locatore e ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio sarà decurtato del 15 % ai sensi della normativa vigente, come riportato nel paragrafo 6 "Procedura".

L'Università sarà responsabile dell'immobile in quanto ad utilizzo, ordinaria manutenzione e rispetto della normativa relativa alla sicurezza dei luoghi di lavoro e delle relative coperture assicurative. La manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore.

5. Presentazione delle manifestazioni di interesse

Gli interessati possono presentare le proposte di locazione facendo pervenire, entro le ore 12.00 di **lunedì 3 giugno 2019** u plico, chiuso e sigillato, a:

Università di Pisa – Protocollo - Lungarno Pacinotti 43/44 - 56124 PISA.

Sul plico deve essere indicato, oltre all'indirizzo anzidetto, il mittente e la dicitura *“Indagine di mercato per locazione immobile ad uso laboratorio di ricerca bioingegneria e robotica” – proposta - NON APRIRE”*.

Il plico può essere recapitato a mano - esclusivamente al Protocollo* - o, a rischio del mittente, per posta o agenzia di recapito.

Il plico dovrà contenere 2 buste distinte, recanti l'indicazione del mittente e, rispettivamente, le seguenti diciture:

Busta 1: Documenti immobile

Busta 2: Offerta economica.

La Busta 1 - “Documenti immobile” - deve contenere una dichiarazione sostitutiva [redatta secondo il **Modulo A** allegato] sottoscritta dal proponente (o dai proponenti se la proposta è presentata congiuntamente da più soggetti), alla quale dovrà essere **allegata la fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i**. Se la dichiarazione è resa da un procuratore, ad essa dovrà essere allegata la procura, in originale o in copia autenticata.

La busta deve inoltre contenere la seguente documentazione:

1. planimetria catastale dell'immobile;
2. planimetria del lotto, con indicazione degli accessi, dei parcheggi e viabilità di pertinenza;
3. planimetrie dell'immobile allo stato attuale, con altezze, superfici e destinazioni dei locali;
4. relazione tecnica descrittiva dell'immobile con indicazioni su:
 - a. stato di conservazione allo stato attuale e dello stato trasformato nel caso occorranzo opere di adeguamento;
 - b. superficie commerciale nonché della sup. utile dei locali principali e di quelli accessori, nonché delle aree scoperte e pertinenze;
 - c. destinazione urbanistica-agibilità;
 - d. esistenza di eventuali situazioni condominiali (e relative spese), servitù, interferenze acustiche, etc.;
 - e. prestazioni energetiche dei locali;
 - f. superamento barriere architettoniche;
 - g. conformità impianti (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.);
 - h. prevenzione incendi e sicurezza sul lavoro;
 - i. idoneità statica e requisiti antisismici/vulnerabilità sismica;
 - j. titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
5. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La Busta 2 - Offerta economica - deve contenere la dichiarazione di offerta economica [redatta secondo il **Modulo B** allegato], debitamente sottoscritta e con le seguenti indicazioni:

* Apertura: da LUN a VEN  9 – 13, MAR e GIO anche  15 – 17.

- a) l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto (IVA esclusa ove dovuta) in relazione a quanto previsto nel paragrafo 4;
- b) l'importo annuo delle eventuali spese condominiali a carico del conduttore, ove dovute;
- c) la dichiarazione che l'offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

6. Procedura

Un'apposita Commissione nominata dal Direttore generale provvede alla valutazione tecnica ed economica delle proposte.

In sede di valutazione la Commissione può chiedere ai proponenti, in relazione agli immobili proposti:

- di effettuare sopralluoghi;
- di produrre chiarimenti e/o documentazione integrativa, in particolare nei casi in cui necessitino interventi di adeguamento.

La Commissione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e dei criteri preferenziali indicati ai paragrafi 2 e 3, redige una relazione illustrativa da sottoporre all'attenzione del Consiglio di amministrazione.

Il Consiglio di amministrazione, tenuto conto della relazione di cui sopra, potrà:

- a) accogliere una delle proposte presentate;
- b) chiedere a uno o più proponenti di presentare offerta migliorativa;
- c) non prendere in considerazione le proposte presentate, indicando una diversa modalità per l'acquisizione dell'immobile o stabilendo di non procedere ad alcuna acquisizione.

Nel caso venga approvata, anche a seguito di offerta migliorativa, una proposta, quest'ultima sarà sottoposta al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio. **Qualora l'Agenzia del Demanio valuti congruo il canone, o qualora la proprietà accetti di stipulare il contratto al minor canone ritenuto congruo dalla stessa Agenzia, l'Università comunicherà la definizione dei termini contrattuali. In ogni caso, all'importo ritenuto congruo dovrà essere applicata la riduzione del 15 % ai sensi dell'art. 3.7 del DL 95/2012.**

Nel caso in cui l'immobile – al momento della consegna all'Università - risulti privo delle caratteristiche indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia edilizia, urbanistica, sanitaria, impiantistica e di sicurezza sarà revocato ogni accordo preliminare intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

7. Responsabile del procedimento – Privacy – Pubblicità e informazioni

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore Generale, dott. *Riccardo Grasso*.

I dati personali acquisiti con la procedura verranno utilizzati solo per gli adempimenti connessi e sono fatti salvi i diritti degli interessati alla loro protezione ex Regolamento (UE) 2016/679.

Il presente Avviso è pubblicato sull'Albo elettronico dell'Università e su <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>. L'Università si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso attraverso le anzidette pubblicazioni.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'Unità Gestione del Patrimonio Immobiliare ☎ 050 2212 503 – 241 – 922- 391 ✉ vendite@unipi.it.

Il Direttore Generale
Dott. *Riccardo Grasso*

Documento firmato digitalmente ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale e norme connesse

Modulo A (Busta 1)

Cognome e nome					
Luogo e data di nascita					
Residenza (via/piazza, n. civico, CAP, comune)					
Codice fiscale					
PEC 					
					

* In qualità di titolare/rappresentante legale di					
con sede legale in					
CF	Partita IVA n.				
iscrizione al registro delle imprese della CCIAA di					al n.

in relazione all'avviso pubblico dell'Università di Pisa *"Indagine di mercato per locazione immobile ad uso laboratorio di ricerca bioingegneria e robotica"*,

PROPONE in locazione l'immobile di cui alla documentazione allegata e a tal fine

DICHIARA (ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate):

di non essere interdetto né inabilitato e di non avere in corso procedure d'interdizione o inabilitazione;

di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione (in caso di dichiarazione sottoscritta da procuratore, tale dichiarazione è resa anche da chi ha conferito la procura, unitamente a fotocopia del documento di identità in corso di validità);

di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 67 del d.lgs. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni in materia di antimafia

di aver preso visione delle condizioni, prescrizioni e avvertenze riportate nell'Avviso, di accettarle, di essere consapevole che l'Università non è vincolata a dar seguito alla procedura e che in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente

che l'immobile è libero da ipoteche e altri gravami

***dichiara inoltre**

che la Ditta/Società/Ente per cui presenta la proposta non si trova in stato di liquidazione coatta amministrativa, fallimento o di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.

dichiara infine

- che i locali saranno disponibili entro 1 mese dalla comunicazione del parere di congruità dell'Agenzia del Demanio

- di aver preso visione delle condizioni, prescrizioni e avvertenze riportate nell'avviso, di accettarle, di

* In caso di Ditta/Società/Ente.

essere consapevole che l'Università non è vincolata a dar seguito alla procedura e che in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;

- che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
- che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- che l'immobile rispetta le norme in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- che l'immobile sarà consegnato dotato dei requisiti richiesti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e di traffico dati;
- che accetta di stipulare il contratto così come indicato al paragrafo 4 dell'Avviso "caratteristiche della locazione".

Documenti allegati:

- 1) planimetria catastale dell'immobile
- 2) planimetria del lotto, con indicazione degli accessi, dei parcheggi e viabilità di pertinenza
- 3) planimetrie dell'immobile allo stato attuale con altezze, superfici e destinazioni dei locali;
- 4) relazione tecnica descrittiva dell'immobile contenente le indicazioni di cui al paragrafo 5 dell'Avviso;
- 5) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

In allegato **fotocopia del proprio documento di identità** e [*] procura attestante i poteri di rappresentanza.

Luogo e data

Firma

Cognome e nome					
Luogo e data di nascita					
Residenza (via/piazza, n. civico, CAP, comune)					
Codice fiscale					
PEC 					
					

* In qualità di titolare/rappresentante legale di con sede legale in  CF Partita IVA n., iscrizione al registro delle imprese della CCIAA di al n.					
---	--	--	--	--	--

in relazione all'avviso pubblico dell'Università di Pisa "Indagine di mercato per locazione immobile ad uso laboratorio di ricerca bioingegneria e robotica", **DICHIARA che:**

- l'importo del **canone annuo** di locazione dell'immobile proposto (I.V.A. esclusa, ove dovuta) è di

€ (in lettere)

(fermo restando quanto previsto al paragrafo 6 "Procedura" sulla valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio).

L'importo annuo delle spese condominiali [ove dovute] è di €

La presente offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Eventuali note (es. per specificare gli importi inseriti):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Luogo e data

Firma