

# Università di Pisa



## Avviso pubblico di manifestazione di interesse alla vendita immobile uso ufficio

### 1. Oggetto

L'Università di Pisa, in esecuzione alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 245 del 25 giugno 2021, (di seguito "Università") intende acquisire manifestazioni di interesse alla vendita di un immobile da destinare ad uso uffici per l'Amministrazione Centrale di Ateneo.

### 2. Caratteristiche dell'immobile

L'immobile ricercato deve possedere le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione nel centro storico di Pisa o in zone limitrofe, non oltre i 500 metri dalle mura urbane;
  - Superficie netta di circa 1.500,00 mq
  - circa 1.300,00 mq per uffici, sale riunioni,
  - circa 100,00 mq per archivio-magazzino,
  - oltre a spazi distributivi e locali accessori (portineria, pulizie, servizi igienici, etc);

Caratteristiche opzionali:

- area di pertinenza utilizzabile per parcheggio, almeno per la sosta di biciclette, ciclomotori e moto.

L'immobile dovrà essere in regola con tutte le normative vigenti in materia di edilizia e urbanistica e idoneo all'uso previsto, direzionale/uffici, verificabile con la produzione di documenti e certificazioni.

In alternativa deve presentare caratteristiche intrinseche tali da consentire eventuali lavori di completamento, adeguamento, adattamento e ristrutturazione che consentano all'amministrazione universitaria, la trasformazione dell'immobile edilizio tale da renderlo idoneo all'uso e confacente alle proprie esigenze. Resta onere del proponente dimostrare, con produzione di opportuni elaborati, le potenzialità dell'immobile proposto.

### 3. Normativa sugli acquisti delle Pubbliche amministrazioni

Il presente acquisto è stato autorizzato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 4 agosto 2021, ex art. 12, commi 1 e 1 bis, D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 111/2011.

Come previsto dalla suddetta normativa, individuato l'immobile, **l'eventuale prezzo d'acquisto concordato con il venditore deve essere sottoposto al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio.**

#### **4. Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse**

Sono ammessi a presentare la propria proposta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto nonché i seguenti requisiti che dovranno essere dichiarati ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000:

##### **Per le persone fisiche**

- a) generalità del/i soggetto/i proprietario/i dell'immobile;
- b) di non essere interdetto, inabilitato e che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione
- d) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi di pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
- e) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, e di non essere destinatario di provvedimenti definitivi che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della normativa vigente che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- f) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 6 settembre 2011 n. 159.

##### **Per le persone giuridiche**

- a) generalità dei soggetti aventi poteri di rappresentanza e dei soci se trattasi di società di persone;
- b) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, amministrazione controllata o di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186-bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33 comma 1 lett. h) del D.L.83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs.231/2001 e che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) che i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci e amministratori) non sono interdetti o inabilitati e che non risultano a proprio carico procedure di interdizione, di inabilitazione o fallimento;
- d) che non risultano a carico della persona giuridica l'applicazione della pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) che non risultano a carico della persona giuridica violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione italiana e quella dello Stato in cui è stabilito;
- f) che non risultano a carico della persona giuridica e dei soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci e amministratori) condanne penali, con sentenza passata in giudicato, e provvedimenti definitivi che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della normativa vigente che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- g) che non risultano a carico della persona giuridica e dei soggetti così come individuati dalla normativa, nonché nei confronti dei relativi familiari conviventi di maggiore età, le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 6 settembre 2011 n. 159.

Gli interessati possono presentare le proposte di vendita facendo pervenire, **entro le ore 12.00 del 24/03/2022** un plico a:

Università di Pisa – Sezione Protocollo - Lungarno Pacinotti 43/44 - 56126 PISA.

Sul plico deve essere indicato, oltre all'indirizzo anzidetto, il soggetto proponente e la dicitura "Ricerca immobile uso ufficio – proposta - NON APRIRE - scadenza ore 12.00 del 24/03/2022".

Il plico può essere recapitato a mano o, a rischio del soggetto proponente, per posta esclusivamente alla Sezione Protocollo dell'Università di Pisa.

N.B. L'ufficio protocollo è aperto al pubblico – solo su appuntamento telefonico (050/2212 161, 526, 035) - con il seguente orario:

- tutte le mattine dal lunedì al venerdì: 9.00-13.00
- il martedì e il giovedì anche nel pomeriggio: 15.00-17.00.

Riguardo alla scadenza farà fede il timbro di ricezione apposto sul plico dall'ufficio Protocollo.

Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del concorrente. I plichi pervenuti oltre la data e l'orario di scadenza non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale.

Il plico, a pena di esclusione, deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenire entro la scadenza sopra prevista. Inoltre deve contenere le seguenti due buste ciascuna sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recanti i dati del proponente e, rispettivamente, le seguenti diciture:

Busta 1: Documenti immobile

Busta 2: Proposta economica.

**La Busta 1 - “Documenti immobile”** - deve contenere a pena di esclusione:

1. **una dichiarazione recante la manifestazione di interesse alla vendita dell'immobile**, redatta, in bollo, secondo il **Modulo A** allegato, datata e sottoscritta in originale, a pena di esclusione, con firma autografa leggibile e per esteso dalla stessa persona che sottoscrive la proposta economica unitamente alla fotocopia non autenticata del documento di identità in corso di validità del firmatario. In caso di proposta presentata dal rappresentante legale di una persona giuridica, deve essere allegata, pena l'esclusione, la prova dei poteri di rappresentanza e della volontà del rappresentato di vendere il bene (delibera del consiglio di amministrazione o della assemblea dei soci).
2. **Relazione tecnica-illustrativa**, a firma di un tecnico abilitato, dell'immobile offerto, nella quale sono descritte le principali caratteristiche attuali e/o delle sue potenzialità di trasformazione e adeguabilità (di cui al punto 2 del presente avviso), quali: localizzazione, identificazione catastale, consistenze (superfici nette dei locali e complessive, numero piani, altezze interne nonché delle aree esterne accessorie e pertinenziali), sistema costruttivo, epoca di costruzione, stato di manutenzione e principali interventi effettuati, impianti installati, destinazione urbanistica, titoli comprovanti la legittimità edilizia e urbanistica, agibilità, rispondenza ai requisiti di idoneità statica, specificazione dei requisiti antisismici, rispondenza alla normativa in materia superamento barriere architettoniche di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro e di risparmio energetico, nonché rispondenza alla normative antincendio, presenza di eventuali materiali e/o sostanze insalubri, disponibilità di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente, esistenza di eventuali situazioni condominiali (e relative spese), servitù, interferenze acustiche, diritti di terzi etc e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili;
3. **Elaborati grafici:**
  - a. planimetria del lotto, con indicazione degli accessi, aree pertinenziali, di eventuali parcheggi, viabilità e relative superfici;
  - b. planimetrie dell'immobile, con superfici nette, altezze e destinazioni dei locali;
  - c. se disponibili, sezioni e prospetti dell'immobile;
4. **Documentazione fotografica;**
5. **Documentazione catastale dell'immobile** (visure-elaborati planimetrici, planimetrie catastali);
6. **Ulteriore documentazione ritenuta utile**, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

**La busta 2 “Proposta economica”** deve contenere una dichiarazione, redatta, in bollo, secondo il **Modulo B** allegato, recante il valore economico a corpo assegnato all’immobile dal proponente nello stato di fatto in cui si trova.

Detto valore dovrà essere in linea con i valori di mercato, per immobili simili relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l’archivio dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. Eventuali discostamenti da tali valori dovranno essere giustificati.

La proposta datata e sottoscritta in originale, a pena di esclusione, con firma autografa leggibile e per esteso, dalla stessa persona che sottoscrive la manifestazione di interesse alla vendita deve indicare, a pena di esclusione:

- a) le generalità dell’offerente: in particolare: per le persone fisiche: i dati anagrafici (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale); per le persone giuridiche: generalità del legale rappresentante, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla Camera di Commercio;
- b) il prezzo richiesto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l’Amministrazione);
- c) la dichiarazione di impegnarsi a mantenere la validità della proposta **210 giorni** dal termine di presentazione delle proposte;
- d) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e incondizionatamente tutte le condizioni, prescrizioni e avvertenze riportate nell’avviso e nei suoi allegati.

Non sono ammesse proposte condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, duplici o parziali o con semplice riferimento ad altra proposta propria o di altri.

La proposta non deve presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive la proposta medesima.

Sono ammesse proposte per **procura speciale**, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, **allegata in originale o in copia autentica nella busta 1 – “Documenti immobile”**, pena l’esclusione. **In tal caso le dichiarazioni da rendersi nella manifestazione di interesse alla vendita dovranno essere effettuate dal procuratore per conto del rappresentato.**

In caso di bene in comunione ordinaria o legale, tutti i soggetti proprietari dell’immobile dovranno compilare e sottoscrivere in originale, a pena di esclusione, la manifestazione di interesse alla vendita e la proposta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio da **allegarsi in originale o in copia autentica, a pena di esclusione, nella busta 1 – “Documenti immobile”**. In caso di procura le dichiarazioni da rendersi nella domanda di partecipazione dovranno essere effettuate dal procuratore per conto dei rappresentati.

In caso di procura è sufficiente che la procura sia allegata alla Busta 1.

La manifestazione di interesse alla vendita e la proposta economica devono essere redatti in lingua italiana.

In caso di proponente non italiano, fermo restando che la manifestazione di interesse alla vendita e la proposta economica devono essere redatti in lingua italiana, le certificazioni originali e la documentazione allegata alla domanda di partecipazione, se redatta in lingua diversa dall’italiano, dovranno essere accompagnate da una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo originale dalle autorità diplomatiche o consolari italiane del Paese in cui sono state redatte, oppure da una traduzione giurata in lingua italiana asseverata da un traduttore ufficiale.

La manifestazione di interesse alla vendita e la proposta economica, redatte preferibilmente sui modelli predisposti dall’Ateneo e allegati (Modulo A e B) al presente avviso, devono, in ogni caso, contenere, a pena di esclusione dalla procedura, tutte le dichiarazioni riportate nei modelli allegati.

In caso di irregolarità o incompletezza dei documenti, l’Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere regolarizzazioni o integrazioni.

La proposta si intende irrevocabile per il proponente (ex art. 1329 c.c.) per **210 giorni dal termine di presentazione delle proposte.**

## 5. Procedura

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

Nella valutazione dell'immobile la Commissione, fermo restando il rispetto di quanto riportato nei requisiti di cui al punto 2 del presente avviso, selezionerà le proposte pervenute tenendo conto dei seguenti criteri preferenziali:

- vicinanza agli uffici dell'Amministrazione Centrale e Rettorato, siti in Lungarno Pacinotti n 43-44 a Pisa;
- esistenza di area di parcheggio, sufficiente almeno per la sosta di biciclette, ciclomotori e moto;
- assenza di situazioni condominiali (e relative spese), servitù, interferenze acustiche, diritti di terzi etc.;
- efficienza funzionale/gestionale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- rispondenza/adequabilità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- efficienza energetica;
- requisiti antisismici;
- rispondenza alla normative antincendio;
- sostenibilità tecnico-economica degli interventi di trasformazione e adeguamento dell'immobile;
- valore economico proposto.

La Commissione potrà chiedere agli offerenti:

di effettuare sopralluoghi;

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

La Commissione redige una relazione sugli immobili selezionati con eventuale individuazione della proposta/e confacente/i.

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della suddetta relazione può:

- 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.

In esito a detta procedura, qualora il Consiglio di Amministrazione accolga una delle proposte presentate, o comunque si pervenga a un accordo con la proprietà dell'immobile selezionato a seguito di offerta migliorativa, **la perizia di stima di detto immobile, redatta a cura dell'Ateneo, è trasmessa all'Agenzia del Demanio per il parere di congruità.**

Qualora l'Agenzia del Demanio valuti congruo il prezzo d'acquisto proposto, o qualora la proprietà accetti di stipulare il contratto al minor prezzo ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, **l'Università comunicherà modalità e tempistica dell'eventuale contratto preliminare e/o del contratto definitivo.** In caso di contratto preliminare, l'Università versa, a titolo di acconto e di caparra confirmatoria, una somma pari al 10% del valore dell'immobile.

La stipula del contratto definitivo e la consegna dell'immobile devono essere effettuate nei tempi indicati nella proposta a seguito della presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

La scelta del notaio, le spese notarili e l'onorario spettano all'Università.

**L'immobile, al momento del rogito, dovrà essere disponibile e libero da cose mobili** (fatta eccezione per quelle eventualmente accettate dall'Università). Alla consegna, tutte le utenze (acqua, energia e gas) dovranno essere autonome.

Inoltre l'immobile dovrà essere libero da ipoteche, da vincoli e da altri gravami.

#### Avvertenze

**Il presente Avviso e la ricezione delle proposte non vincolano in alcun modo l'Università né all'acquisto degli immobili proposti, né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).**

**L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso**

**N. B. Non sono corrisposte provvigioni di sorta per eventuali intermediazioni.**

## 6. Responsabile del procedimento – Privacy – Pubblicità e informazioni

Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Maria Cristina Biasci, Unità Gestione Amministrativa per le Procedure di Acquisto/vendite e Concessioni del Patrimonio Immobiliare della Direzione Legale (cristina.biasci@unipi.it- 050.2212278).

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, i dati forniti dagli offerenti in occasione di risposta al presente avviso saranno trattati esclusivamente ai fini dell'avviso stesso, degli obblighi di pubblicità da esso derivanti e della successiva eventuale stipula del contratto. Il conferimento di tali dati è obbligatorio, pena l'impossibilità di dare corso all'istanza. Sono fatti salvi i diritti che le sezioni 2, 3 e 4 del capo III del Regolamento UE 2016/697 garantiscono ai soggetti interessati.

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Università di Pisa con sede in Lungarno Pacinotti 43 - 44 Pisa - Responsabile del trattamento dei dati personali è l'Avv. Sandra Bernardini Dirigente della Direzione Legale.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Ufficiale dell'Ateneo e sul sito dell'Ateneo alla pagina <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>.

L'Università si riserva di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso attraverso le anzidette pubblicazioni.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'Unità Gestione Amministrativa per le Procedure di Acquisto/vendite e Concessioni del Patrimonio Immobiliare della Direzione Legale ☎ 050 2212 503 ✉ [vendite@unipi.it](mailto:vendite@unipi.it).

L'esito della procedura sarà pubblicato sul sito dell'Ateneo alla pagina <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente avviso è competente il Foro di Pisa.

Il Direttore Generale  
Ing. Rosario Di Bartolo