



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO E CONTRATTI**

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE UBICATO IN VIA SAN MARTINO n.106 - APPROVATO CON DETERMINAZIONE n.DN04/261 del 9.3.2015

LA DIRIGENTE

Visto il provvedimento del Sindaco n. 8 del 01.02.2013 con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente della Direzione Patrimonio e Contratti;

Visto il vigente Regolamento per la Gestione del Patrimonio, approvato con deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006, e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare gli articoli 11 e seguenti del medesimo;

Premesso che:

- il Comune di Pisa è proprietario dell'unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di un maggior fabbricato denominato "Palazzo Cevoli", posta in Pisa Via San Martino n. 106, al piano terra, meglio identificata al Catasto Fabbricati al foglio 125, particella 195, sub. 2 e sub. 1 in parte; il tutto come visibile nella planimetria allegata e meglio descritto più avanti;
- l'immobile appartiene al Demanio culturale di questo Comune, è attualmente libero ed è intenzione dell'Amministrazione concederlo in uso mediante procedura pubblica, così come previsto dal citato Regolamento per la gestione del Patrimonio;

RENDE NOTO CHE

Il giorno **15 aprile 2015, alle ore 10.00** presso il Palazzo Comunale, Pisa, Piazza XX Settembre, Sala della Giunta, avrà luogo la procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso di un'unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Pisa, Via San Martino n.106, come meglio descritta al successivo art.1.

ART. 1. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra del fabbricato denominato "Palazzo Cevoli", situato in Pisa, Via San Martino n.106, composto da un ampio vano di circa 50 mq. con affaccio sulla detta via, oltre un vano ad uso magazzino di circa 15 mq. e servizio igienico; il tutto come meglio risulta dalla planimetria allegata sotto la **lettera "A"**.

Si precisa che l'impianto elettrico presente risulta di vecchia realizzazione, privo di certificazione, e comunque da adeguare alle esigenze specifiche dell'attività a cui verranno destinati i locali.

Poiché i locali in oggetto appartengono ad un più ampio fabbricato che è stato dichiarato di interesse storico-artistico, con decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e

paesaggistici della Toscana n. 236 in data 6.8.2007, i medesimi sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lvo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii.

In particolare con provvedimento n.361/2014 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana ha autorizzato, ai sensi dell'art.57 bis del D.Lvo 42/2004, la concessione in uso del predetto fondo commerciale con le prescrizioni e condizioni che meglio risultano dai citati decreti che si allegano al presente atto sotto la **lettera "B"**.

Come si può evincere dalla certificazione energetica allegata al presente bando sotto la **lettera "C"**, l'immobile risulta essere in Classe Energetica "G" a fronte di un valore E_{pgl}= 46,62 kWh/mc anno. Come già specificato nello stesso certificato, è possibile migliorare sensibilmente la prestazione energetica raggiungendo un E_{pgl}=28,25kWh/mc anno attraverso l'installazione di un generatore e la sostituzione degli infissi.

ART. 2 CANONE A BASE D'ASTA

Il canone concessorio annuo a base d'asta è stabilito in **euro 23.820,00** (ventitremila ottocentoventi/00).

ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione in uso sarà pari ad **anni 10 (dieci)** dalla data di sottoscrizione del contratto.

E' esclusa la possibilità di rinnovo, anche tacito, salvo quanto previsto dal Regolamento per la gestione del Patrimonio.

ART. 4 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E RELATIVI ALLEGATI

Il partecipante dovrà presentare e sottoscrivere apposita domanda (redatta secondo lo schema allegato sotto la **lettera "D"**) in bollo in cui dovranno essere indicati:

- a) per le persone fisiche: il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale dell'offerente;
- b) per le persone giuridiche o enti: la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta, nonché la giustificazione dei poteri di firma.

I soggetti di cui sopra possono partecipare (e quindi presentare offerte) singolarmente ovvero anche in forma congiunta, in tal caso i concorrenti si intendono comunque obbligati in solido tra loro, ai sensi dell'art. 1292 del c.c.

Inoltre il partecipante dovrà dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- di non aver riportato a suo carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 3.6.1998 n. 252, di non trovarsi (personalmente o l'impresa o la persona che rappresenta) nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- di aver preso visione del bando, del vigente Regolamento per la gestione del Patrimonio, del decreto di vincolo n. 236/2007, del provvedimento di autorizzazione alla concessione n.239/2012 e di accettarne integralmente i contenuti senza condizioni o riserve;
- di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto del presente bando ed in particolare l'appartenenza del medesimo al Demanio Culturale di questo Comune;

- di non essere debitore – alla data di pubblicazione del bando - nei confronti del Comune di Pisa di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, IMU, TARES, TOSAP/COSAP e altri tributi comunali;
- di non avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Pisa alla data di pubblicazione del presente bando;

In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti sopra elencati dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offerenti e ognuno di essi separatamente dovrà sottoscrivere sia la domanda sia la predetta dichiarazione.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie o di altri. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione a pena di esclusione:

- 1) la copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità di ogni sottoscrittore;
- 2) l'eventuale originale o copia conforme all'originale della procura;
- 3) l'originale della polizza fideiussoria/fideiussione bancaria di cui al successivo art. 5
- 4) l'offerta economica redatta e sottoscritta come indicato al successivo art.6

ART. 5- CAUZIONE

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente dovrà allegare alla domanda di partecipazione una polizza fideiussoria o fideiussione bancaria d'importo pari ad euro 1985,00 contratta con primaria Compagnia assicurativa o primario Istituto di credito, in favore del Comune di Pisa. La garanzia suddetta dovrà essere del tipo a "prima richiesta" e avere una durata di 180 (centottottanta) giorni; inoltre dovrà contenere le seguenti clausole:

- a) la polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune garantito o su restituzione del documento con l'annotazione del nulla osta allo svincolo;
- b) il ritardo o mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al Comune di Pisa;
- c) per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra la Società costituitasi fideiussore e l'Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Pisa;
- d) la banca o la società assicuratrice rinuncia esplicitamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.;
- e) la banca o la società assicuratrice pagherà l'importo garantito entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa.

La suddetta polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune garantito o mediante restituzione del documento con l'annotazione del nulla osta allo svincolo, immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto di concessione. Sarà invece escussa qualora il concorrente risultato aggiudicatario, revochi, prima della sottoscrizione della concessione, la propria offerta ovvero nel caso in cui il medesimo non produca la documentazione richiesta per la stipula del contratto di concessione.

Per coloro che non risulteranno aggiudicatari, invece, la polizza fideiussoria/fideiussione bancaria sarà svincolata con le stesse modalità di cui sopra, entro 30 (trenta) giorni dall'adozione della determina di aggiudicazione definitiva.

ART.6 – OFFERTA ECONOMICA

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata anche l'offerta economica in bollo, redatta in conformità al fac-simile allegato al presente bando sotto la **lettera "E"**;

A pena di esclusione l'offerta economica dovrà essere di importo superiore al canone a base d'asta e dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante.

In caso di offerta congiunta, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti a pena di esclusione.

L'offerta economica dovrà essere introdotta in una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione e gli altri allegati, come meglio precisato nel successivo art.7.

ART.7 – MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione debitamente redatta e sottoscritta come sopra indicato, unitamente agli allegati dovrà inoltre inserita in un plico chiuso e controfirmato sui lembi.

Il plico deve essere indirizzato a: **COMUNE di PISA – Direzione Patrimonio e Contratti – Piazza Facchini n. 16 - 56125 Pisa** e deve riportare all'esterno la dicitura "*offerta per l'asta pubblica del giorno 15 aprile 2015 per la concessione in uso dei locali di Via San Martino n. 106 in Pisa*".

Il plico deve pervenire, **A PENA DI ESCLUSIONE**, all'Archivio del Comune di Pisa **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14 aprile 2015**, mediante consegna a mano (negli orari di apertura al pubblico) ovvero avvalendosi del servizio postale o di agenzia postale autorizzato. Faranno fede **ESCLUSIVAMENTE** il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'Archivio del Comune di Pisa all'atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con avviso di ricevimento.

A maggior chiarimento si specifica che non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.

Resta pertanto inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine e l'orario sopra indicati.

Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide (neppure se presentate o pervenute il giorno dell'apertura dei plichi) ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

ART.8 MODALITA' DI GARA - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il Presidente della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 44 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio, **alle ore 10.00 del giorno 15 aprile 2015**, nel luogo sopra indicato per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, della polizza fideiussoria, dell'offerta economica e di tutti i documenti allegati, ferma restando in ogni caso la facoltà per il Presidente di richiedere agli offerenti eventualmente presenti in sede di gara chiarimenti, documenti e certificazioni integrative nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della *par condicio* dei concorrenti.

Non appena concluse le operazioni di apertura dei plichi e delle buste contenenti le offerte economiche, sarà redatta la graduatoria delle offerte economiche valide, tenuto esclusivamente conto dell'ammontare delle medesime.

L'aggiudicazione verrà disposta, sempre a titolo provvisorio, a favore del concorrente che ha presentato l'offerta il cui importo risulti il più alto tra tutti e rispetto a quello a base d'asta.

Qualora vi siano più offerte di pari importo, il Presidente procederà al sorteggio, ai sensi dell'art. 45 del citato Regolamento per la gestione del Patrimonio.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

ART.9 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

A seguito delle operazioni di cui ai precedenti articoli, il dirigente competente, con propria determinazione, procederà all'aggiudicazione definitiva non appena compiute le verifiche necessarie e ritenute opportune, così come previsto dall'art. 46 del citato Regolamento per la gestione del Patrimonio.

ART.10 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

L'aggiudicatario dovrà presentare entro il termine stabilito dal Dirigente nella determinazione di aggiudicazione definitiva ovvero nell'apposita comunicazione, la documentazione necessaria alla sottoscrizione della concessione, tra cui:

-- ricevuta di versamento alla Tesoreria Comunale della somma di pari a due mensilità del canone offerto;

-- idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile;

In caso di mancata o parziale presentazione della suddetta documentazione nei termini stabiliti, il Dirigente provvederà alla revoca dell'aggiudicazione, all'escussione della polizza assicurativa/fideiussione di cui al precedente art.5 e, ove lo ritenga opportuno, procederà ad aggiudicare la gara al secondo miglior offerente.

ART. 11- PRINCIPALI CLAUSOLE DELLA CONCESSIONE IN USO

Si rendono note fin da ora le principali clausole della concessione in uso che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere:

- obbligo del concessionario di provvedere al pagamento del canone alle scadenze previste nel contratto;
- obbligo del concessionario di custodire e mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, non mutandone la destinazione d'uso attuale (fondo commerciale); in particolare, trattandosi di bene appartenente al Demanio culturale del Comune di Pisa, il concessionario si obbliga rispettare tutte le norme di cui al D.lvo 42/2004 ed in particolare le prescrizioni contenute nel provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana n. n.361/2014 ;
- obbligo del concessionario di sostenere le spese per la manutenzione ordinaria del bene, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni degli Enti competenti;
- obbligo del concessionario di sostenere altresì tutte le spese necessarie di straordinaria manutenzione, adeguamento e messa in sicurezza anche degli impianti che si rendessero necessarie per utilizzare detto bene per l'attività commerciale (sempre previa autorizzazione dagli Enti competenti), senza alcuna possibilità di scomputo di tali lavori dall'importo del canone; il concessionario potrà realizzare tali

interventi direttamente solo se in possesso dei requisiti di idoneità morale, capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria richiesti dal D.Lgs.12 aprile 2006, n.163, rubricato "Codice dei contratti pubblici di lavori, forniture e servizi", e sue successive modifiche ed integrazioni; altrimenti dovrà procedere ad affidamento a terzi che siano in possesso dei suddetti requisiti, con le modalità e nel rispetto del suddetto Codice dei Contratti pubblici;

- obbligo del concessionario di procedere agli eventuali allacciamenti ai servizi e alle utenze che dovrà intestare a proprio nome, senza che sia riconosciuto dal parte dell'Ente proprietario alcun rimborso;
- obbligo del concessionario di procedere ai pagamenti oltre che dei consumi anche delle imposte, tasse e tariffe derivanti dalla titolarità della gestione e della occupazione dei locali;
- obbligo del concessionario di rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
- divieto di sub-concessione del bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
- obbligo del concessionario di rilevare indenne il concedente da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'immobile oggetto della concessione intendendosi a suo carico le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose;
- decadenza dall'aggiudicazione e quindi decadenza dalla concessione, in caso di mancato rispetto degli obblighi di cui sopra;
- esclusione di ogni forma di rimborso o indennizzo per le opere edilizie ed impiantistiche eventualmente realizzate dal concessionario;
- possibilità per l'Amministrazione di revocare in tutto o in parte la concessione qualora sopravvenissero preminenti esigenze di interesse pubblico, con un preavviso di tre mesi, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimento alcuno, salvo la restituzione della porzione di canone annuale di concessione anticipato;
- facoltà per il concessionario di recedere dalla concessione, dandone avviso scritto e motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di corrispettivo per il periodo pregresso né a titolo di rimborso di lavori o opere effettuati sul bene e sarà tenuto al pagamento del canone per tutto il periodo di occupazione;
- non applicazione delle norme civilistiche sulla locazione, con particolare riferimento a quelle sulla durata e sulla permanenza del contratto in caso di cessione dell'azienda o dell'attività, trattandosi a tutti gli effetti di un rapporto di concessione che sarà quindi regolato dal diritto amministrativo;

ART.12 - INFORMATIVA EX D.LGS. 196/2003

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione delle graduatorie.

ART.13 - ALLEGATI

Gli allegati del presente bando sono i seguenti:

- A) planimetria del bene immobile

- B) Provvedimento della Direzione Regionale ex art.57 bis D.Lvo 42/2004
- C) Attestazione della Prestazione energetica
- D) Fac-simile domanda di partecipazione
- E) Fac-simile offerta economica

ART. 11 DISPOSIZIONI FINALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sul bene oggetto del presente bando e prendere visione della relativa documentazione tecnica presso la Direzione Patrimonio e Contratti del Comune di Pisa, piazza dei Facchini n. 16, piano primo, previo appuntamento al n. tel. 050 910490 (rif.: Ing. Pietro Bottici, indirizzo e-mail p.g.bottici@comune.pisa.it).

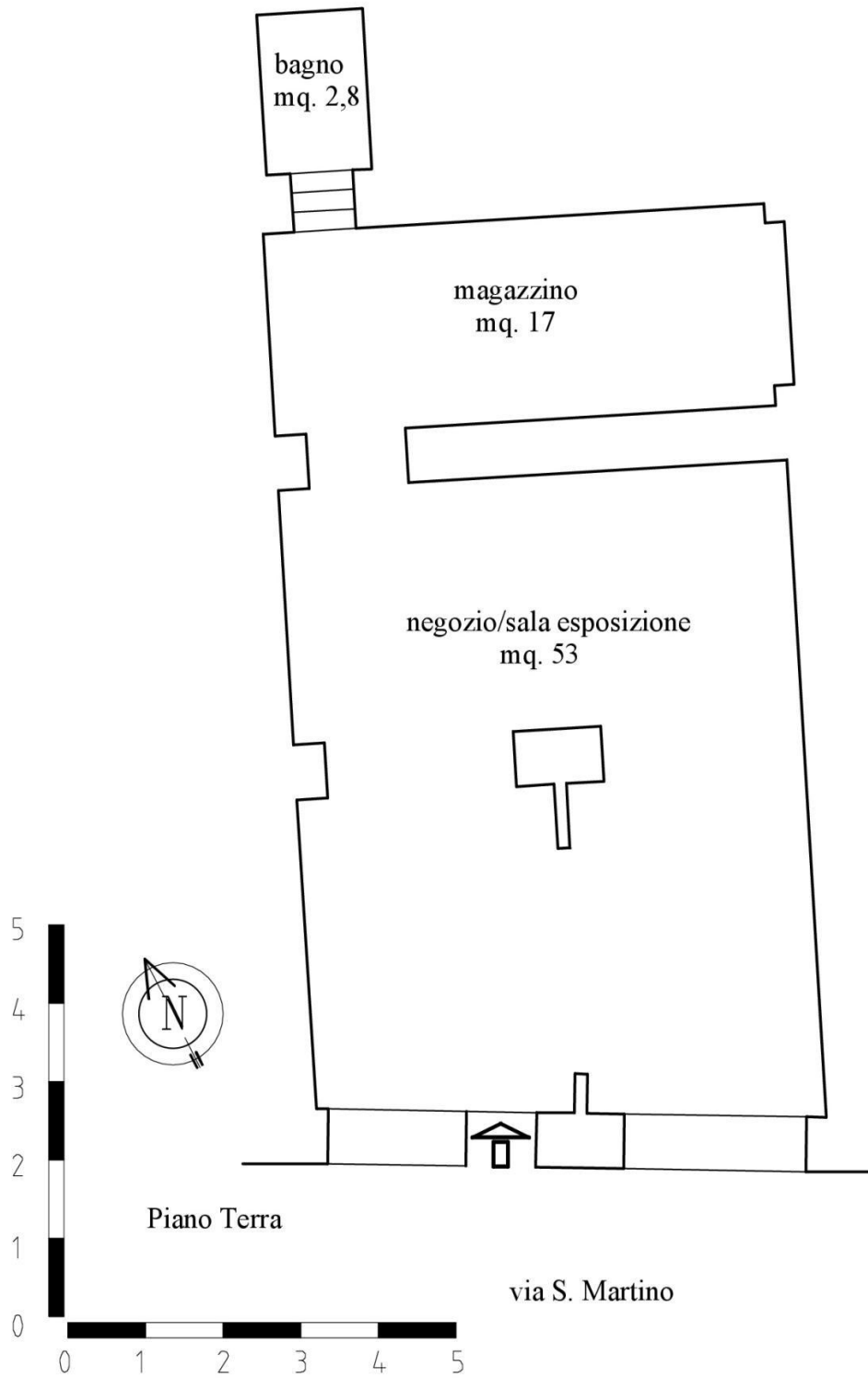
Eventuali sopralluoghi (che comunque non vengono garantiti) potranno essere concordati con l'Ufficio predetto, sempre previo appuntamento.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è il Funzionario Tecnico della Direzione Patrimonio e Contratti del Comune di Pisa Ing. Gabriele Ferri - tel. 050 910254.

Del presente bando con i relativi allegati, sarà data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Pisa e pubblicazione sul sito internet del Comune di Pisa al seguente indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/patrimonio/>.

LA DIRIGENTE
Dr.ssa Laura TANINI

Allegato "A - Planimetria





DELIBERA N° 361/2014

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro per i beni e le attività culturali";

VISTO il D.P.C.M., Dipartimento della Funzione Pubblica del 19 luglio 2012, registrato alla Corte dei Conti in data 08 agosto 2012, Reg. 11, fgl. 307, con il quale è stato attribuito alla dott. Isabella Lapi l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

VISTA la richiesta di autorizzazione alla concessione inoltrata dall'Ente "Comune di Pisa", con nota del 15.01.2014 prot. n. 2678, pervenuta in data 24/01/2014 e assunta in protocollo in data 27/01/2014 al n. 1289, dell'unità immobiliare (fondo commerciale) di proprietà comunale facente parte di un maggior fabbricato denominato "Palazzo Cevoli" sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via San Martino, segnata in Catasto al foglio 125 particella 195 sub. 2, per la durata di 10 anni;

VISTO il parere espresso dalla competente Soprintendenza con nota prot. 2691 del 26/02/2014, acquisito agli atti di questa Direzione regionale con prot. 3641 del 04/03/2014;

CONSIDERATO che l'immobile suddetto è stato sottoposto alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

ACCERTATO che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del provvedimento n. 236/2007 emesso in data 06/08/2007, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

VISTA la nota prot. n. 193180 del 04/08/2014, della Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTA la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

CONSIDERATO che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

DELIBERA

Si autorizza, ai sensi dell'art. 57/bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., la concessione in uso dell'unità immobiliare (fondo commerciale) di proprietà comunale, facente parte di un maggior fabbricato denominato "Palazzo Cevoli" sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via San Martino, segnato in Catasto al foglio 125 particella 195 sub. 2, per la durata di 10 anni, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57/bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate, si prescrive che ogni intervento di restauro interno dovrà essere preceduto da saggi stratigrafici parietali al fine di individuare l'eventuale presenza di intonaci originari e apparati decorativi. Gli interventi saranno mirati al restauro conservativo con l'orientamento all'eventuale ripristino dei materiali originari sia per i pavimenti che per gli infissi. Ai fini della qualità del fondo si ritiene opportuno conservare l'integrità, senza frazionamenti. L'eventuale inserimento del locale di servizio, dovrà essere previsto nel rispetto delle murature di Casa Torre ed avere un carattere di integrale reversibilità;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica, si prende atto che non intervengono modifiche alle precedenti destinazioni d'uso del bene;
3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso (fondo commerciale), non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

La planimetria catastale e la rappresentazione grafica del subalterno, fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta del competente Istituto, presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale, ai sensi del D. Lgs. n. 104 del 2 luglio 2010.

Firenze, 25 AGO. 2014

IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Isabella Lapi





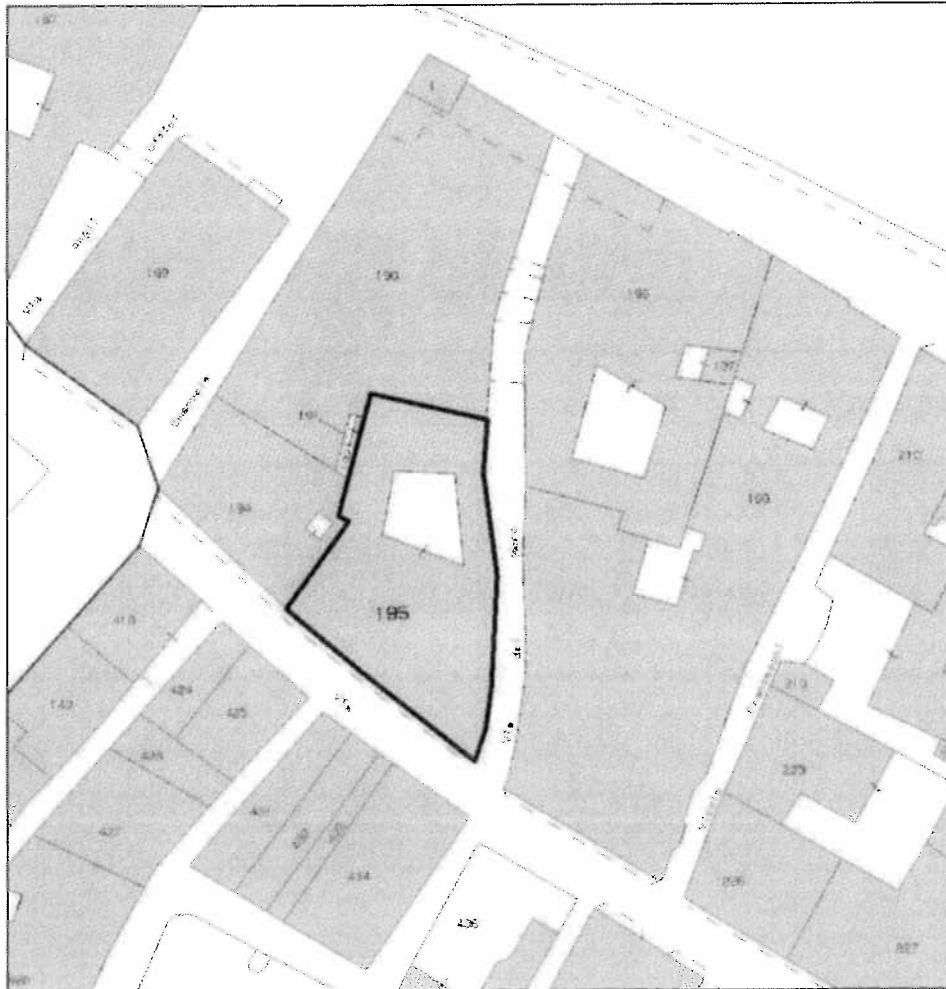
Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Identificazione del Bene

Denominazione Unità immobiliare (fondo commerciale) facente parte del PALAZZO CEVOLI
Regione TOSCANA
Provincia PISA
Comune PISA
Nome strada VIA SAN MARTINO

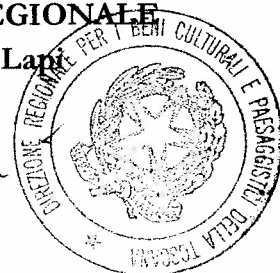
Planimetria catastale foglio n. 125 part. 195 sub. 2

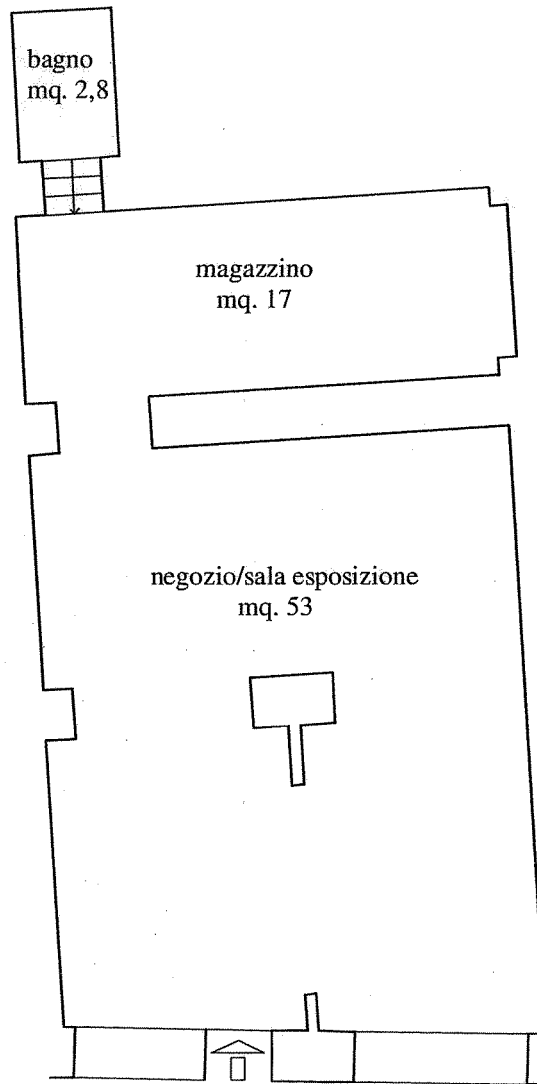


IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Isabella Lapi

Firenze, 25 AGO. 2014



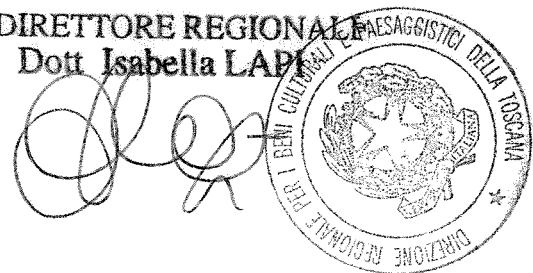


Piano Terra
Scala 1:100

via S. Martino

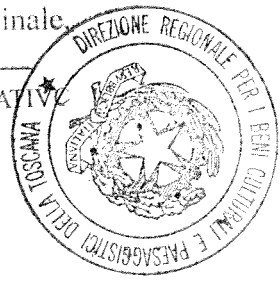
FIRENZE 25 AGO. 2014

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Isabella LADINI



Si attesta che la presente copia
composta da n. 4 pagine è
conforme al documento originale.
FIRENZE 26 AGO. 2014

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
GESTIONALE
V. CELI



Allegato "C" – Attestato di Prestazione Energetica

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA					
Edifici non residenziali					
1. INFORMAZIONI GENERALI					
Codice certificato	2014-01	Validità	10 anni		
Riferimenti catastali	PISA; Foglio 125; Particella 195; Sub 2; Cat. C/1; Zona 1; Classe 10; Consistenza 49mq				
Indirizzo edificio	Via San Martino 106 - Pisa, 56123, PISA (PI)				
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input type="radio"/>	Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
				Locazione	<input checked="" type="radio"/>
Proprietà	Comune di Pisa - Direzione Pat	Telefono	050910224		
Indirizzo	Piazza Facchini 16, 56123, Pisa (PI)	E-mail	patrimonio@comune.pisa.it		
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO					
Edificio di classe: G					
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI					
EMISSIONI DI CO2 132,19 kgCO2/m³-anno					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO >300 kWh/m³-anno</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO 46,62 kWh/m³-anno</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PRESTAZIONE ACQUA CALDA >36 kWh/m³-anno</p> </div> </div>					
4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	X	II	III	IV	V
5. Metodologie di calcolo adottate	Norme UNI/TS 11300 D.M 26/06/2009 - Allegato A				

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Sostituzione infissi	35,79 kWh/m ³ -anno/G	5
2) Installazione generatore	33,68 kWh/m ³ -anno/F	2
3) Installazione generatore e sostituzione infissi	28,25 kWh/m ³ -anno/E	4
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		28,25 kWh/m ³ -anno 4 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO				
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☒	Raffrescamento ○	Acqua calda sanitaria ○	Illuminazione ○

A+	< 3,49 kWh/m ³ -anno
A	< 6,99 kWh/m ³ -anno
B	< 10,48 kWh/m ³ -anno
C	< 13,97 kWh/m ³ -anno
D	< 17,46 kWh/m ³ -anno
E	< 24,45 kWh/m ³ -anno
F	< 34,93 kWh/m ³ -anno
G	≥ 34,93 kWh/m ³ -anno

Rif. legislativo =13,97 kWh/m³ anno

46,62 kWh/m³-anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (Epe)		Indice energia primaria (EPi)	46,62	Indice energia primaria (EPacs)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	13,97		Indice en. primaria limite di legge
Indice involucro (Epe,invol)		Indice involucro (EPi,invol)	21,38		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	45,87	Fonti rinnovabili	Fonti rinnovabili
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

--	--	--	--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fondo Commerciale			
Tipologia costruttiva	Edificio Storico con Vincolo della Soprintendenza.			
Anno di costruzione	1200	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	450,00	Superficie utile m ²	72,80	
Superficie disperdente S(m ²)	260,00	Zona climatica/GG	D /1694	
Rapporto S/V	0,58	Destinazione d'uso	E5	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	n.d.	Tipologia	Non Presente
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	Elettricità;
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	n.d.	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	n.d.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	n.d.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE	
Costruttore	n.d.
Indirizzo	Telefono/e-mail
Direttore/i lavori	n.d.
Indirizzo	Telefono/e-mail

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Pietro Giovanni Bottici		
Indirizzo	Piazza Facchini 16 - 56123 - Pisa (PI)	Telefono/e-mail	050910490 / p.bottici@comune.pisa.it
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	Ordine Ingegneri di Pisa
Dichiarazione di indipendenza	Il soggetto certificatore dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013 l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio nei confronti dei soggetti aventi causa nella costruzione e proprietà del fabbricato e degli impianti, ovvero del proprietario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 07/01/2014
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input type="radio"/> Rilievo sull'edificio <input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità	Gruppo tecnico Ufficio Patrimonio

17. SOFTWARE		
Denominazione	Euclide Certificazione Energetica v. 5.02n	Produttore
		Geo Network srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornita dal produttore.		
Certificati di conformità alle norme UNI/TS 11300 parti 1, 2 e 4 rilasciati dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) n. 13 del 24/06/2010 e n. 34 del 17/12/2012.		

Data emissione03/02/2014.....



Firma del tecnico

Allegato "D" - fac-simile domanda di partecipazione

Marca
da
Bollo
€ 16,00

AL COMUNE DI PISA
Direzione Patrimonio e Contratti
P.zza Facchini 16
56125 Pisa

OGGETTO: procedura pubblica per la concessione in uso di fondo commerciale posto in Pisa, via San Martino 106 indetta il _____--

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE COMPRENSIVA DI DICHIARAZIONE AVENTE VALORE
SIA DI DICHIARAZIONE DI SCIENZA E DI VOLONTÀ CHE DI AUTOCERTIFICAZIONE AI
SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL D.P.R.445/2000**

Il sottoscritto _____

Per le persone fisiche

Nome e cognome(_____) Luogo e data di nascita (_____) residenza (_____)
Codice fiscale (_____)

Per le persone giuridiche/Enti

Denominazione/Ragione sociale (_____) Sede legale (_____) Codice fiscale (_____) Partita
I.V.A._ (_____) Generalità del Legale rappresentante/sottoscrittore dell'offerta (_____)
)giustificazione dei poteri di firma (_____)

CHIEDE

di partecipare alla procedura pubblica indetta dal Comune di Pisa – Direzione Patrimonio e Contratti - per la concessione in uso del fondo commerciale in oggetto.

A tal fine, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art.76 del D.P.R 445/2000

DICHIARA¹

¹ N:B - In caso di offerta congiunta ciascun soggetto partecipante dovrà rendere e sottoscrivere la dichiarazione.

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- di non aver riportato a suo carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 3.6.1998 n. 252, di non trovarsi (personalmente o l'impresa o la persona che rappresenta) nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- di aver preso visione del bando, del vigente Regolamento per la gestione del Patrimonio, del decreto di vincolo n. 236/2007, del provvedimento di autorizzazione alla concessione n.239/2012 e di accettarne integralmente i contenuti senza condizioni o riserve;
- di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto del presente bando ed in particolare l'appartenenza del medesimo al Demanio Culturale di questo Comune;
- di non essere debitore – alla data di pubblicazione del bando - nei confronti del Comune di Pisa di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, IMU, TARES, IS COP, TOSAP/COSAP ecc. e altri tributi comunali;
- di non avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Pisa alla data di pubblicazione del presente bando;

DICHIARA INOLTRE

- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura d'asta al seguente indirizzo/PEC, numero telefonico e indirizzo e-mail, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in caso d'irreperibilità del destinatario e con impegno a comunicare tempestivamente eventuali variazioni degli stessi:

Indirizzo: _____

PEC (obbligatorio per le società) _____

telefono: _____

posta elettronica : _____

- di acconsentire al trattamento dei dati personali, nel rispetto del D.Lgs n.196/2003 ed esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Luogo e data _____

Firma _____ 23

2 N.B. In caso di offerta congiunta ciascun soggetto partecipante dovrà sottoscrivere la domanda

3 N.B. In caso di sottoscrizione della domanda da parte di procuratore speciale, dovrà altresì essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata

ALLEGATI:

- 1) copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore;eventuale originale o copia conforme all'originale della procura;
- 2) originale della polizza fideiussoria o fideiussione bancaria
- 3) offerta economica debitamente redatta, sottoscritta e inserita in plico chiuso e sottoscritto sui lembi

Allegato "E" - fac-simile offerta economica

Marca
da
Bollo
€ 16,00

AL COMUNE DI PISA
Direzione Patrimonio e
Contratti
P.zza Facchini 16
56125 Pisa

OGGETTO: procedura pubblica per la concessione in uso di fondo commerciale posto in Pisa, via San Martino 106 indetta il _____

OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto _____

Per le persone fisiche

(Nome e cognome) _____

(Luogo e data di nascita) _____

Per le persone giuridiche/Enti

Denominazione/Ragione sociale _____

Sede legale _____

In persona di _____

Nato a _____ il _____

Nella sua qualità di _____

DICHIARA

di offrire a titolo di **canone ANNUO di concessione** per l'immobile in oggetto la somma di euro

In cifre _____

In lettere _____

Luogo e data _____
Firma ¹ _____

¹ N.B. in caso di offerta congiunta, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti