



COMUNE DI PISA

**DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO – SISTEMI INFORMATIVI –
PATRIMONIO
Ufficio Patrimonio**

**AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE MEDIANTE
PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA DI IMMOBILI DI PROPRIETA’ COMUNALE
AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO**

Determinazione Dirigenziale Direzione 05 n. 1738 del 08/11/2022

IL DIRIGENTE

Visto il Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 7/12/2006, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 20/7/2010 (di seguito “Regolamento”);

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 23/9/2021 con la quale si individuano n. 8 (otto) unità immobiliari, da destinare ad uso associativo, mediante l’indizione di un’apposita procedura ad evidenza pubblica;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 343 del 28.12.2021 con la quale si prende atto che nella menzionata deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 23 settembre 2021, per mero errore materiale, è stato indicato l’immobile sito in Pisa in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8 identificato al Catasto fabbricati al Fg. 25 part. 121 sub. 46, anziché l’immobile sito in Pisa in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8 identificato al Catasto fabbricati al Fg. 25 part. 121 sub. 47;

Visto l’atto di indirizzo n. 37 del 17/02/2022 avente ad oggetto “Unità immobiliari ad uso non abitativo di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 38/2016 da destinare a finalità di uso associativo – Canone agevolato - Atto di indirizzo”;

Vista la determinazione dirigenziale della Direzione 05 “Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio” n. 1738 del 08/11/2022, con la quale è stato approvato il presente avviso;

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in locazione ad uso associativo di n. 6 (sei) immobili appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, come di seguito indicato, secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

ART. 1. OGGETTO

Il presente avviso ha per oggetto la locazione di n. 6 (sei) unità immobiliari di proprietà comunale, così individuati:

LOTTO N. 1: Immobile sito in loc. CEP, **Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8** - ID inventario 60717: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori e ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 121 subalterno 47**, Categoria C/1, Classe 6, consistenza pari a 30,00 mq Rendita Euro 813,42 è composto da un locale principale, comprendente due piccoli ambienti, un ripostiglio ed un bagno. L'accesso al fondo avviene dal lato nord est, su Piazza Papa Giovanni XXIII, e lo stesso confina a nord ovest con altro fondo e sugli altri lati con proprietà condominiali. I vani hanno un'altezza pari a 03.47 ml (**allegato 1**).

LOTTO N. 2: Immobile sito in loc. CEP, **via Donato Bramante n. 10** - ID inventario 60680: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 370 subalterno 14**, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 23,00 mq Rendita Euro 623,62 è composto da un locale principale, un retro, un bagno ed il relativo antibagno. L'accesso al fondo avviene dal lato ovest, e lo stesso confina a sud con altro fondo a sud e est con proprietà condominiali, mentre a nord con altro fondo. I vani hanno un'altezza pari a 03.24 ml (**allegato 2**);

LOTTO N. 3: Immobile sito loc. CEP, in **via Donato Bramante n. 12** – ID inventario 60702: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 370 subalterno 15**, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 27,00 mq Rendita Euro 732,08, è composto da un locale, un bagno ed il relativo antibagno. L'accesso al fondo avviene dal lato ovest, e lo stesso confina a sud con altro fondo ad est con proprietà condominiali, mentre a nord atesta su via Raffaello Sanzio. I vani hanno un'altezza pari a 03.24 ml (**allegato 3**).

LOTTO N. 4: Immobile sito in loc. CEP, **via Michelangelo n.68** – ID inventario 60830: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 130 subalterno 27**, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 32,00 mq Rendita Euro 743,70, ed è composto da due locali, un bagno ed il relativo antibagno. L'accesso al fondo avviene attraverso un ballatoio accessibile dalla via Michelangelo e confina ad est ed ovest con altro fondo mentre a nord e sud con proprietà comunale. I vani hanno un'altezza pari a 02.90 ml. (**allegato 4**);

LOTTO N. 5: Immobile sito in loc. CEP, **via Michelangelo n.70** – ID inventario 70421: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 130 subalterno 28**, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 35,00 mq Rendita Euro 813,42, ed è composto da un locale, un bagno ed il relativo antibagno. L'accesso al fondo avviene attraverso un ballatoio accessibile dalla via Michelangelo e confina ad est ed ovest con altro fondo mentre a nord e sud con proprietà comunale. I vani hanno un'altezza pari a 02.90 ml. (**allegato 5**);

LOTTO N. 6: Immobile sito in loc. CEP, **via Michelangelo n.72** – ID inventario 60620: il fondo è al piano terra di un più ampio fabbricato destinato ad abitazione ai piani superiori ad attività commerciale e direzionale al piano terra. L'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate,

Comune di Pisa, Catasto Fabbricati, **Foglio 25, particella 130 subalterno 29**, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 35,00 mq Rendita Euro 813,42, ed è composto da un locale, un bagno ed il relativo antibagno. L'accesso al fondo avviene attraverso un ballatoio accessibile dalla via Michelangelo e confina ad est con altro fondo mentre a nord, sud ed ovest con proprietà comunale. I vani hanno un'altezza pari a 02.90 ml. (**allegato 6**).

Gli immobili sono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, precisando che, prima di iniziare ad esercitare la propria attività associativa, l'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere alla redazione, ed alla consegna all'Amministrazione Comunale, della certificazione di regolarità degli impianti, senza alcuna possibilità di scomputo di tali lavori dall'importo del canone offerto. Tale certificazione dovrà essere prodotta entro 60 giorni dalla sottoscrizione del verbale di immissione anticipata in possesso finalizzata esclusivamente alle attività di messa a norma degli impianti. Pertanto, l'attività dell'associazione non potrà in ogni caso essere iniziata, pena revoca dell'aggiudicazione provvisoria, se non a seguito della stipula del contratto di locazione. Dall'immissione anticipata in possesso fino alla stipula del contratto il canone non è dovuto. Per gli eventuali danni causati all'immobile durante l'attività di messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere al risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione comunale.

Qualora l'aggiudicatario provvisorio non sarà in grado di presentare la certificazione suddetta entro il termine di 60 giorni, per fatti a lui non imputabili e debitamente documentabili, potrà essere richiesta una proroga di massimo 30 giorni volta esclusivamente alla presentazione della documentazione suddetta. Scaduto infruttuosamente tale termine, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria e al conseguente scorrimento della graduatoria. Per gli eventuali lavori già effettuati da parte dell'aggiudicatario escluso, non potrà essere preteso alcun indennizzo o rimborso delle spese sostenute.

Si precisa sin da ora che sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla sistemazione degli interni dei locali ed allo smaltimento del materiale ivi contenuto.

In caso di esito positivo del controllo dei requisiti di cui all'art. 2 e dei controlli di cui all'art. 8 del presente avviso, e solamente dopo aver acquisito la certificazione sopra richiesta, si procederà alla stipula del contratto con le modalità di cui all'art. 10.

Al termine del periodo di locazione, senza necessità di alcuna comunicazione preventiva da parte del Comune di Pisa, i locali torneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione, comprensivi di eventuali nuove opere autorizzate, e senza alcun onere a carico del Comune di Pisa. Non è ammesso alcun tipo di intervento senza l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Patrimonio, pena il ripristino del precedente stato dei luoghi.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque qualsiasi tipo di intervento sull'immobile, sono a carico del conduttore il quale vi provvederà, come precedentemente specificato, previo nulla osta scritto da parte dell'Ufficio Patrimonio. Qualora dovessero essere realizzati interventi per i quali è necessaria l'autorizzazione di altri uffici comunali e/o altri enti preposti, la relativa richiesta di autorizzazione dovrà essere inviata per conoscenza anche all'Ufficio Patrimonio.

La restituzione dell'immobile avverrà con un apposito verbale di riconsegna sottoscritto dal conduttore e dall'Amministrazione Comunale; fino a quel momento il conduttore sarà obbligato a corrispondere il canone di locazione.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'art. 2, comma 1 lett. I bis) del D.Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., è in corso di acquisizione.

Gli immobili devono essere destinati esclusivamente a sede dei soggetti individuati e devono essere utilizzati solamente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie.

ART. 2 SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura di gara le seguenti categorie di soggetti:

- *Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;*
- *Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;*

che non si trovino in nessuna delle cause ostative alla sottoscrizione di contratti con una Pubblica Amministrazione, come indicato nell' art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità "codice") e che svolgano un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività culturali o scientifiche;
- attività promozionali nel campo sportivo.

Possono presentare domanda di partecipazione raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi), mediante la seguente documentazione:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: deve essere inserita nella documentazione amministrativa l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RTI o Consorzio costituendo: deve essere inserita nella documentazione amministrativa una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento di concorrenti.

In presenza di tale doppia partecipazione si procederà all'esclusione dalla gara.

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

I soggetti partecipanti debbono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione:

- a) essere regolarmente costituiti;
- b) essere senza fini di lucro; l'assenza degli scopi di lucro deve essere chiaramente espresso negli atti costitutivi dell'Associazione;
- c) non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Pisa per fatti addebitabili al concessionario/conducente stesso;
- d) non avere debiti e neppure liti pendenti nei confronti del Comune di Pisa a qualsiasi titolo;
- e) non trovarsi in alcuna delle situazioni che costituirebbe causa di esclusione a norma dell'art. 80 del codice.

f) aver effettuato il sopralluogo obbligatorio ai sensi dell'art. 16 del presente Avviso;

Nel caso di partecipazione di raggruppamenti di concorrenti costituiti o costituendi i suddetti requisiti devono essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione.

ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di 6 anni dalla stipula del relativo contratto.

La locazione può essere rinnovata non più di una volta nei termini e alle condizioni disciplinate dal Regolamento. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire al Comune di Pisa – Ufficio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto.

L'eventuale rinnovo, è ammesso nei termini suddetti e previa rideterminazione del canone.

Resta escluso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze, si riserva il diritto di recedere dal contratto con il rispetto di un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza che il conduttore abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti. Il conduttore può recedere dal contratto con il rispetto di un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi al Comune di Pisa – Ufficio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

ART. 4 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

Il contraente viene individuato mediante una procedura ad evidenza pubblica ed il criterio di aggiudicazione adottato sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, i cui criteri sono disciplinati dall'articolo 7 del presente avviso. All'interno di ciascun lotto, l'aggiudicazione verrà pertanto disposta, sempre a titolo provvisorio, a favore del concorrente che ha presentato l'offerta il cui punteggio complessivo risulti il più alto tra tutti.

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

Le domande, in regola con i termini generali del presente avviso, saranno valutate da una Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti dal presente avviso, nel giorno e nell'ora che saranno resi noti dalla stazione appaltante mediante avviso pubblicato sul sito del Comune di Pisa, nella sezione "bandi di gara e altri bandi", la Commissione di gara appositamente costituita, procederà, tenuto conto delle eventuali disposizioni legislative nazionali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione presentata. In caso di valutazione negativa procederà ad escludere i concorrenti dalla gara.

Saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei soggetti partecipanti alla gara (legali rappresentanti, procuratori ...).

Successivamente, la commissione di gara, in seduta riservata, procederà all'esame delle offerte tecniche al fine di attribuire i punteggi secondo i criteri di valutazione precedentemente disposti.

Conclusa la fase di valutazione delle offerte tecniche, la commissione di gara tornerà a riunirsi in seduta aperta al pubblico per la comunicazione dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e l'attribuzione dei relativi punteggi.

La commissione di gara formulerà la graduatoria finale sommando i punteggi relativi all'offerta tecnica e a quella economica; risulterà aggiudicatario il concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

All'interno di ciascun lotto, a parità di punteggio complessivo, sarà preferito l'operatore economico che avrà ottenuto il maggiore punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà con estrazione a sorte pubblica.

Si precisa che uno stesso soggetto potrà partecipare a più lotti con l'avvertenza che, in caso di aggiudicazione di più lotti, ad esso sarà aggiudicato il lotto in cui avrà riportato il punteggio complessivo più alto e decadrà automaticamente dalla graduatoria degli altri lotti. Pertanto l'assegnazione dei fondi non sarà lasciata alla scelta del concorrente primo in graduatoria nei vari lotti, ma sarà disposta dalla Commissione giudicatrice sulla base della miglior offerta che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

Le date delle sedute pubbliche verranno comunicate ai concorrenti esclusivamente tramite la pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune di Pisa.

Saranno oggetto di esclusione le offerte economiche di importo inferiore al canone posto a base d'asta.

Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria.

L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata alle verifiche normativamente previste in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla legge e richiesti nel presente avviso.

ART. 5 CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA ANNUALE

Il canone a base d'asta è stabilito annualmente come segue:

- LOTTO N. 1: Immobile sito in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8: € **3.060,00** (in lettere tremila sessanta/00) annui;
- LOTTO N. 2: Immobile sito in via Donato Bramante n. 10: € **2.760,00** (in lettere duemilasettecento sessanta/00) annui;
- LOTTO N. 3: Immobile sito in via Donato Bramante n. 12: € **3.168,00** (in lettere tremilacentosessantotto/00) annui;
- LOTTO N. 4: Immobile sito in via Michelangelo n. 68: € **2.460,00** (in lettere duemilaquattrocentosessanta/00) annui;
- LOTTO N. 5: Immobile sito in via Michelangelo n. 70: € **2.688,00** (in lettere duemilaseicentottantotto/00) annui;
- LOTTO N. 6: Immobile sito in via Michelangelo n. 72: € **2.688,00** (in lettere duemilaseicentottantotto/00) annui.

Il canone complessivo annuale che risulterà a seguito dell'aggiudicazione della gara a carico del miglior offerente sarà annualmente aggiornato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi del Regolamento.

Il mancato pagamento del canone alle scadenze stabilite nel contratto comporterà la decadenza dalla locazione stessa oltre che l'escussione della garanzia prestata come previsto dall'articolo 14 del presente avviso.

In ragione della natura delle attività svolte dagli enti cui è rivolto il presente avviso ed in conformità al Regolamento, il canone di locazione, come determinato in sede di aggiudicazione,

sarà sottoposto, a norma dell'art 15 del Regolamento, ad una percentuale di abbattimento del 50 %, a seguito del controllo del possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 2.

ART. 6 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La procedura sarà espletata per lotti. Uno stesso soggetto potrà partecipare a più lotti a condizione che presenti un'offerta tecnica e un'offerta economica formalmente complete per ciascun lotto.

Saranno escluse le offerte economiche di importo inferiore o pari al prezzo posto base d'asta. Saranno altresì escluse le offerte condizionate.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**:

BUSTA A) – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” contenente:

- 1) La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta utilizzando il modulo allegato (**Allegato 7**). In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti di cui al modello “domanda di partecipazione” allegato al presente avviso (**Allegato 7**), dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offendenti e ognuno di essi separatamente dovrà rendere la predetta dichiarazione;
- 2) La dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (**Allegato 8**), che dovrà essere debitamente sottoscritta;
- 3) La documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del canone annuale a base d'asta versata con bonifico bancario presso la Tesoreria comunale, Banca di Pisa e Fornacette, IBAN: IT95P0856270910000000062485. Nella causale inserire il numero del Lotto al quale la cauzione si riferisce. Tale cauzione è dovuta a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, e sarà restituita dopo la stipula del contratto di locazione;
- 4) Copia conforme all'originale dell'atto costitutivo dell'Associazione;
- 5) Copia conforme all'originale dello Statuto dell'Associazione;

L'informativa sulla privacy di cui all'**allegato 9** deve essere sottoscritta per presa visione.

BUSTA B – “OFFERTA TECNICA – LOTTO N. _____”

L'offerta tecnica, **a pena di esclusione**, dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante e dovrà rappresentare l'offerta progettuale e la tipologia di attività che si intende svolgere. Al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione progettuale dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei criteri di cui all'art. 7 “Valutazione delle offerte” ed essere compilata utilizzando il modello allegato (**allegato 10**). La proposta progettuale dovrà essere sintetica, esaustiva e dettagliata, di massimo n. 3 fogli (n. 6 pagine), in formato A4, carattere Times New Roman 12, come da modello allegato (**allegato n. 10**). Essa dovrà essere introdotta in una busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “Offerta tecnica per l'immobile posto in Via _____ ID _____ Lotto n _____” (specificare la scelta del lotto) che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati e alla busta contenente l'offerta economica.

BUSTA C) - “OFFERTA ECONOMICA – LOTTO N. _____” contenente:

Il modello “offerta economica” che si allega al presente avviso (**allegato 11**) con indicazione:

- I. delle generalità dell'offerente;

- II. dell'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune di Pisa;
- III. del recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax e indirizzo e-mail, PEC) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura, nonché il codice IBAN del conto corrente dell'offerente per consentire l'eventuale restituzione della cauzione prestata.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Essa dovrà essere redatta conformemente al modello "di offerta economica" allegato al presente avviso (**Allegato 11**) sul quale dovrà essere apposta la necessaria marca da bollo da euro 16,00 (sedici/00); essa dovrà essere introdotta in una busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura "Offerta economica per l'immobile posto in Via _____ ID _____ Lotto n. _____" (specificare la scelta del lotto) che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione (BUSTA A) ed ai relativi allegati e alla busta contenente l'offerta tecnica (BUSTA B).

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata. In tal caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile.

Il plico dell'offerta dovrà quindi essere unico e deve contenere, **a pena di esclusione**, all'interno un'unica busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", tante buste "B – OFFERTA TECNICA" per quanti lotti per i quali si presenta offerta, nonché altrettante buste "C – OFFERTA ECONOMICA" per quanti lotti per i quali si presenta offerta, queste ultime chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

Il plico contenente sia la busta amministrativa che le buste contenenti l'offerta economica e l'offerta tecnica, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sotto specificati dovrà, **a pena esclusione**, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura "Offerta per la procedura ad evidenza pubblica per la locazione di immobili per svolgere attività associative" ed essere indirizzato alla Direzione Programmazione e controllo – Sistemi informativi - Patrimonio del Comune di Pisa, Piazza dei Facchini n. 16 Pisa 56125.

Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, tre buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", B "OFFERTA TECNICA", C "OFFERTA ECONOMICA", queste ultime chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

I documenti pervenuti in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenuti nulli.

Il plico contenente le buste dovrà pervenire integro e chiuso ermeticamente all'Ufficio Protocollo a mezzo posta o tramite corriere o in alternativa dovrà pervenire all' Ufficio Relazioni con il pubblico del Comune di Pisa consegnato a mano **entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 15 dicembre 2022.**

In relazione alla consegna a mano presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico, si precisa essa potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30 e nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 16.30.

L'Amministrazione comunale non risponde delle offerte inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

7. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE (70 punti)

Ciascun immobile verrà affidato in locazione al concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo la valutazione effettuata dalla commissione giudicatrice in base ai seguenti parametri di valutazione delle offerte fino ad un massimo di 100 punti:

- 1) Qualità dell'offerta tecnica: fino a 70 punti
- 2) Offerta economica: fino a 30 punti.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché la Commissione, a suo insindacabile giudizio, la ritenga conveniente.

OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà essere redatta secondo lo schema riportato nell'**Allegato 10**.

La valutazione dei progetti presentati sarà svolta tenendo conto dei criteri e dei punteggi previsti che, per il principio della trasparenza, vengono di seguito riportati. La procedura ad evidenza pubblica sarà aggiudicata al soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MAX (Punti 70)
A. Caratteristiche dell'Associazione (totale max 7 punti)	1. N. associati/fondatori coinvolti alla data della domanda di partecipazione (da attestare con apposita documentazione): a) da 7 a 14 = 2 punti b) da 15 a 30 = 5 punti c) da 31 in poi = 7 punti	7 punti
B. Caratteristiche del progetto di attività (totale max 47 punti)	1. Calendarizzazione delle attività e orari di apertura dei servizi offerti: a) apertura 1 volta alla settimana = 2 punti b) apertura 3 volte alla settimana = 5 punti c) apertura oltre 3 volte alla settimana = 7 punti. 2. Descrizione dell'ipotesi progettuale che il proponente intende sviluppare in coerenza con le finalità	7 punti 40 punti

	dell'avviso (la proposta sarà valutata in termini di quantità e tipologia delle attività da svolgere con specifico riferimento alle finalità rivolte alla collettività; collaborazione con le Istituzioni e con altre associazioni nello svolgimento dell'attività ed agevolazioni previste nei confronti dell'utenza).	
C. Modalità di comunicazione (totale max 16 punti)	1. Modalità di comunicazione previste per informare i cittadini in merito alle attività in programma.	16 punti
TOTALE		Punti 70

I criteri A e B1 sono di natura quantitativa. Per tutti i restanti criteri (B2 e C1), in quanto elementi di natura qualitativa, i coefficienti per l'attribuzione dei punteggi saranno determinati attraverso la media dei coefficienti stessi, variabili tra zero e uno, attribuiti dai singoli commissari a seguito di valutazione individuale di ogni item.

In particolare il punteggio verrà assegnato in base ai seguenti parametri:

- INSUFFICIENTE da 0 a 0,2 (elemento non trattato o trattato in maniera del tutto inadeguata)
- SCARSO da 0,3 a 0,5 (elemento trattato in modo approssimativo, sommario e comunque non adeguato)
- SUFFICIENTE 0,6 (elemento trattato in modo adeguato senza apportare alcun elemento innovativo ed efficace o comunque migliorativo rispetto a quanto previsto dal presente avviso)
- BUONO da 0,7 a 0,8 (elemento trattato in maniera esaustiva ed efficace rispetto a quanto previsto dal presente avviso)
- OTTIMO da 0,9 a 1 (elemento trattato in maniera esaustiva che apporta rilevanti elementi di efficacia e piena rispondenza, o comunque migliorativi, rispetto a quanto previsto dal presente avviso).

RIPARAMETRAZIONE: con riferimento agli elementi di carattere qualitativo, una volta individuate le medie provvisorie per ogni item di valutazione, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 (uno) la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il punteggio relativo alla qualità dell'offerta tecnica è dato dalla somma dei punti ottenuti da ciascuna offerta con le modalità descritte per i criteri e sotto-criteri relativi alle voci indicate A) B) C).

OFFERTA ECONOMICA (punti 30)

Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerente che avrà presentato il maggior rialzo sull'importo posto a base d'asta per ciascun lotto. Il punteggio dell'offerta economica verrà attribuito mediante il criterio della proporzionalità inversa (interdipendente) al rialzo (in funzione del prezzo) descritta di seguito:

$$PEOFF = 30 \times (P/PMAX)$$

dove:

PEOFF: è il Punteggio Economico attribuito all'offerta del concorrente;

P: prezzo offerto dal concorrente;

PMAX: è il prezzo più alto tra quelli offerti in gara.

All'interno di ciascun lotto, a parità di punteggio complessivo, sarà preferito l'operatore economico che avrà ottenuto il maggiore punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà con estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché soddisfi le esigenze dell'Ente.

ART. 8 AGGIUDICAZIONE

Per ciascun lotto, il Presidente della Commissione comunica tempestivamente l'aggiudicazione provvisoria al soggetto interessato ed agli altri soggetti partecipanti.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata inoltre alla verifica del possesso dei seguenti requisiti da effettuarsi in riferimento al soggetto quale persona giuridica dichiarato aggiudicatario provvisorio:

- rispetto del Contratto collettivo nazionale di lavoro e, se esistenti, degli integrativi territoriali e/o aziendali, delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti o soci;
- rispetto degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse qualora previsti;
- insussistenza di nessuna delle condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, di cui all'art. 80 del Codice;
- insussistenza dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D. Lgs. n. 231/2001 e all'art. 80, comma 5, lett. f) del Codice;
- insussistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione, di cui all'art. 67 del D. Lgs. N. 159/2011 e ss. mm. ii.;
- insussistenza di alcuna lite pendente con il Comune di Pisa e di alcuna posizione debitoria nei confronti del Comune di Pisa;
- essere regolarmente costituiti ed essere senza fini di lucro;
- non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Pisa per fatti addebitabili al concessionario/conducente stesso.

ART. 9 DOCUMENTI DA PRESENTARE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'aggiudicatario dovrà presentare entro il termine stabilito dal Dirigente dell'ufficio Patrimonio e indicato al concorrente con apposita comunicazione, presentando la documentazione necessaria alla sottoscrizione del contratto di locazione, tra cui:

- idonee polizze così come specificato al successivo art. 13 "polizze assicurative".

Fermo restando le certificazioni richieste all'art. 1 del presente Avviso, in caso di mancata o parziale presentazione della suddetta documentazione nei termini stabiliti, il Dirigente della Direzione Programmazione e controllo – Sistemi informativi - Patrimonio provvederà alla revoca dell'aggiudicazione e non procederà alla restituzione del deposito cauzionale presentato a garanzia della serietà dell'offerta e, ove lo ritenga opportuno, procederà allo scorrimento della graduatoria.

ART. 10 STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stipulazione del contratto di locazione avverrà successivamente all'adozione della determina di aggiudicazione definitiva.

La stipula del contratto di locazione è subordinata al buon esito delle verifiche di legge indicate all' art. 8 del presente avviso. In caso di esito negativo delle verifiche il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento del deposito di cauzione. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di designare, quale contraente, il soggetto partecipante collocatosi al posto immediatamente successivo in graduatoria o di attivare una nuova procedura.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento del deposito di cauzione versato a titolo di penale. Anche in tale evenienza, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di designare, quale contraente, il soggetto partecipante collocatosi al posto immediatamente successivo in graduatoria o di attivare una nuova procedura. A tale fine si avvisa che la cauzione a garanzia dell'offerta sarà restituita ai soggetti non aggiudicatari soltanto dopo l'avvenuta stipula del contratto con il contraente designato.

Le spese contrattuali, nonché le imposte fiscali competono per intero al conduttore.

ART. 11 OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

Gli obblighi a carico del conduttore sono i seguenti:

- a) provvedere al pagamento del canone alle scadenze previste nel contratto;
- b) redigere e consegnare all'Amministrazione Comunale la certificazione di regolarità degli impianti entro 60 giorni (salvo eventuale proroga di massimo 30 giorni così come previsto dal precedente articolo 1) dalla data di sottoscrizione dell'immissione anticipata nel possesso senza alcuna possibilità di scomputo di tali lavori dall'importo del canone offerto o di rimborso;
- c) custodire e mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, non mutandone la destinazione d'uso attuale;
- d) sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque qualsiasi tipo di intervento sull'immobile, previo nullaosta scritto da parte dell'Ufficio Patrimonio, e/o delle eventuali autorizzazioni previste per legge da parte di altri Uffici Comunali e/o Enti preposti;
- e) ripristinare a propria cura e spese lo stato dei luoghi nel caso in cui questo sia stato modificato attraverso opere non autorizzate così come previsto dal punto precedente;
- f) procedere agli allacciamenti alle utenze che dovranno intestare a proprio nome, senza che sia riconosciuto da parte dell'Ente proprietario alcun rimborso;
- g) procedere ai pagamenti oltre che dei consumi anche delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della occupazione dell'immobile oggetto della locazione ad uso associativo;
- h) provvedere al pagamento delle spese condominiali ordinarie;
- i) rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione da parte degli uffici comunali;
- j) rispettare il divieto di sub-locare il bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
- k) rilevare indenne il locatore da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'immobile oggetto della locazione intendendosi a suo carico le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose;
- l) garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del Decreto legislativo n. 81/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili, mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
- m) provvedere all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale e all'esercizio dell'attività ivi svolta;

- n) mantenere l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- o) utilizzare e gestire l'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato dato in locazione;
- p) rispettare il divieto dell'esercizio di attività che contrastino con la natura pubblica del soggetto proprietario e che ne ledono l'immagine istituzionale;
- q) segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati;
- r) mettere immediatamente in atto, in caso di pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso all'immobile dato in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.

I soggetti partecipanti danno atto sin da ora che il conduttore si obbliga ad attenersi alle prescrizioni e alle condizioni, che saranno definite nel suddetto atto di autorizzazione alla locazione ad uso associativo.

I soggetti partecipanti prendono atto sin da ora della previsione secondo la quale l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di revocare in tutto o in parte la locazione, qualora sopravvenissero preminenti esigenze di interesse pubblico, senza che il conduttore abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimento alcuno. Il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e quindi decadenza dalla locazione.

Qualora vengano eseguiti interventi in assenza delle preventive autorizzazioni, il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 13 POLIZZE ASSICURATIVE

I soggetti partecipanti al presente avviso prendono atto sin da ora che il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

- 1) A garanzia dell'obbligo di versamento del canone, l'aggiudicatario dovrà presentare, al momento della stipula del contratto di locazione idonea polizza fidejussoria / fidejussione bancaria contratta con primaria compagnia assicurativa o con primario istituto di credito a favore del Comune di Pisa, del tipo "a prima richiesta", di importo pari a una annualità del canone offerto.

La fideiussione di cui sopra dovrà necessariamente 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 eventuale controversia 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 dovrà versare l'importo garantito entro trenta giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa;
- f) la banca o la società assicuratrice rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;
- g) le clausole di cui alle precedenti lettere da a) a f) prevalgono su ogni altra clausola contenuta nelle condizioni generali o speciali di contratto.

La mancata presentazione della polizza/fideiussione ovvero la presentazione di polizza/fideiussione difforme dai requisiti sopra elencati ovvero di importo e/o durata inferiori a quella stabilita, costituirà comunque causa di decadenza dall'aggiudicazione.

- 2) idonea polizza assicurativa della responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;
- 3) polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali alle strutture e agli impianti oggetto di locazione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare quali beneficiari il Comune di Pisa per un importo non inferiore ad € 300.000,00.

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1456 del Codice Civile.

Il costo delle predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

ART. 14 INFORMATIVA EX REGOLAMENTO UE 2016/679 D.LGS. 10 AGOSTO 2018

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (RGPD) si informa che il Titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi n. 1.

A decorrere dal 1° luglio 2020 il Responsabile della protezione dei dati del Comune di Pisa è stato individuato nel funzionario titolare di posizione organizzativa Avvocato Veronica Malfatti presso l'Ufficio del Segretario Generale. Il trattamento dei dati personali avviene per:

- svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza;
- verificare le dichiarazioni sostitutive prestate degli interessati nell'ambito dei procedimenti attivati su iniziativa degli interessati o d'ufficio;
- prestare i servizi richiesti dagli interessati;
- dare esecuzione ai contratti di cui il Comune di Pisa è parte.

Il trattamento è consentito, per gli scopi indicati sopra, da disposizioni di legge e da altri atti aventi forza di legge.

Il Comune di Pisa raccoglie, registra, organizza conserva, estrae, consulta, utilizza, comunica, diffonde, raffronta, interconnette, cancella i dati personali conformemente alle disposizioni contenute nel GDPR e nelle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici.

I dati personali vengono trattati per il tempo previsto dalle disposizioni normative di settore e per tutto il tempo necessario a consentire l'erogazione dei servizi richiesti, l'esecuzione dei contratti di cui gli interessati sono parte, e tutte le altre necessarie attività di controllo, monitoraggio e verifica,

anche da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, nonché per consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e del diritto di accesso civico.

I dati personali possono essere:

1. comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a:

- altre Pubbliche Amministrazioni;
- società partecipate dal Comune di Pisa per lo svolgimento delle funzioni affidate o per l'erogazione di servizi;
- soggetti privati per l'esecuzione dei contratti di cui il Comune di Pisa è parte;
- soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990 e dal "Regolamento per l'accesso ai documenti e alle informazioni e per la tutela dei dati personali" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12 gennaio 2006 (accesso ai documenti);

2. diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione o consultazione) attraverso:

- pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR e dalle norme di settore;
- pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" della rete Civica, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (accesso civico).

Il conduttore ha l'obbligo di fornire i dati richiesti dal Comune di Pisa ed il mancato, inesatto o incompleto conferimento dei dati ha come conseguenza:

- l'impossibilità di proseguire o concludere i procedimenti attivati dagli interessati, che, di conseguenza e a seconda dei casi, saranno sospesi, interrotti, archiviati o avranno esito negativo;
- l'impossibilità di erogare i servizi richiesti dagli interessati;
- l'impossibilità di sottoscrivere o dare esecuzione ai contratti di cui gli interessati siano parte.

Il conduttore che conferisce i dati ha diritto di:

- ottenere dal Comune di Pisa la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che lo riguardano e di accedere ai dati e alle informazioni indicate nell'articolo 15 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la rettifica dei dati che lo riguardano e l'integrazione dei dati incompleti di cui all'art. 16 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la cancellazione dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 17 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 18 del GDPR;
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 21 del GDPR.

Qualora il conduttore ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato le disposizioni del regolamento, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR.

Qualora il conduttore ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato i diritti di cui gode in base al regolamento, può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, in base all'articolo 79 del GDPR.

ART. 15 DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241, con riferimento agli articoli 5 e 6 il responsabile del procedimento è il dott. Marco Cannata.

L'Amministrazione comunale, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".

Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso costituisce causa di esclusione dalla procedura.

Eventuali informazioni e/o chiarimenti sul presente avviso pubblico potranno essere richieste all'indirizzo mail patrimonio@comune.pisa.it. L'Amministrazione garantisce una risposta a tutte le richieste di chiarimento che perverranno entro e non oltre tre giorni prima il termine ultimo di scadenza di presentazione delle offerte, ossia entro **il 8 dicembre 2022 alle ore 13.00**.

ART. 16 SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo è obbligatorio, deve essere effettuato entro e non oltre 2 (due) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, ossia entro **il 13 dicembre 2022**. Dell'avvenuto sopralluogo ne verrà dato atto con apposito verbale. In assenza di sopralluogo, il soggetto non verrà ammesso alla procedura di cui al presente bando.

Per appuntamento contattare l'Ufficio Patrimonio, all'indirizzo patrimonio@comune.pisa.it, indicando un proprio recapito telefonico e mail sul quale essere contattati dall'Ufficio.

In caso di raggruppamento, è necessario che il sopralluogo venga effettuato almeno dalla Capogruppo – referente.

Il sopralluogo è necessario al fine di rendere certa la verifica da parte del partecipante dei luoghi consentendo così la ricognizione dello stato dei sottoservizi stessi e sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi eccezione futura.

Qualora il sopralluogo sia effettuato da un soggetto diverso dal legale rappresentante, è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e del soggetto delegato.

ART. 17 PENALITA', RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il conduttore sarà il solo ed unico responsabile del corretto ed efficiente esercizio dell'attività svolta.

I danni derivanti dall'espletamento dell'attività del conduttore o – comunque – collegabili a cause da essa dipendenti, di cui venisse richiesto il risarcimento al Comune o a terzi, saranno assunti dal conduttore a suo totale carico, senza riserve od eccezioni.

Il conduttore assume in proprio ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, esonerando esplicitamente la stazione appaltante e gli altri soggetti incaricati per la gestione delle emergenze da qualsiasi responsabilità legata alle prestazioni erogate.

Il conduttore deve osservare scrupolosamente tutte le indicazioni impartite dal Comune. Per ogni violazione degli obblighi derivanti dalla locazione di cui trattasi, e per ogni caso di carente, tardiva o incompleta esecuzione del contratto, il Comune, fatto salvo ogni risarcimento di maggiori ed ulteriori danni, potrà applicare al conduttore delle penali, variabili a seconda della gravità del caso, da un minimo pari a euro 500,00 ad un massimo pari a euro 3.000,00.

L'eventuale applicazione delle penali non esime il conduttore delle eventuali responsabilità per danni a cose o persone.

L'applicazione della penale sarà preceduta da formale contestazione effettuata per iscritto, rispetto alla quale l'aggiudicatario avrà la facoltà di presentare le proprie contro-deduzioni.

Qualora le inadempienze siano tali da comportare il superamento dell'importo di penali pari ad € 9.000,00, trova applicazione quanto previsto in materia di risoluzione del contratto.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di addivenire alla risoluzione del contratto di locazione, nei casi in cui:

- in caso di grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali;
- in caso di applicazione di penali per un importo pari o superiore ad € 9.000,00;
- in caso di esito interdittivo delle informative antimafia emesse dalla Prefettura, qualora emerga l'impiego di manodopera con modalità irregolari o il ricorso a forme di intermediazione abusiva per il reclutamento della stessa;
- in caso di ritardi nell'esecuzione delle prestazioni imputabili a negligenza del conduttore, fermo

restando il pagamento delle penali di cui al presente articolo.

Costituisce causa di risoluzione del contratto la violazione dell'obbligo di cui all'art. 53 comma 16-ter del D. Lgs. 165/2001 a norma del quale "I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti."

Costituiranno inoltre ipotesi di risoluzione di diritto del contratto e ai sensi degli artt. 1453-1454 C.C.:

- Dopo tre contestazioni e in assenza di giustificazioni ritenute valide dalla stazione appaltante, ferma restando l'applicazione delle penali;
- Inadempienze gravi degli obblighi contrattuali che si protraggano oltre il termine perentorio assegnato dalla stazione appaltante al conduttore per porre fine all'inadempimento.

In tali casi la stazione appaltante procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a 5 (cinque) giorni, entro il quale il conduttore dovrà uniformarsi agli standard richiesti ovvero agli obblighi normativi e/o contrattuali: la contestazione verrà effettuata con PEC.

L'amministrazione eserciterà il diritto di recesso solo dopo aver inviato preventiva comunicazione e fissando un preavviso non inferiore a 15 giorni.

È vietata la cessione totale o parziale del contratto. Se questa si verificherà la stazione appaltante avrà diritto di dichiarare risolto il contratto per colpa del conduttore, restando impregiudicato il diritto di ripetere ogni eventuale ulteriore danno dipendente da tale azione.

ART. 18 ALLEGATI

- Allegato 1** - Stima e documenti catastali **lotto n. 1** (n. 1.1 Stima - n.1.2 Visura - n. 1.3 Planimetria);
Allegato 2 - Stima e documenti catastali **lotto n. 2** (n. 2.1 Stima - n. 2.2 Visura - n. 2.3 Planimetria);
Allegato 3 - Stima e documenti catastali **lotto n. 3** (n. 3.1 Stima - n. 3.2 Visura - n. 3.3 Planimetria);
Allegato 4 - Stima e documenti catastali **lotto n. 4** (n. 4.1 Stima - n. 4.2 Visura - n. 4.3 Planimetria);
Allegato 5 - Stima e documenti catastali **lotto n. 5** (n. 5.1 Stima - n. 5.2 Visura - n. 5.3 Planimetria);
Allegato 6 - Stima e documenti catastali **lotto n. 5** (n. 6.1 Stima - n. 6.2 Visura - n. 6.3 Planimetria);
Allegato 7 - Modello di Domanda di partecipazione;
Allegato 8- Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
Allegato 9 - Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679;
Allegato 10 - Modello offerta tecnica;
Allegato 11 - Modello offerta economica.

IL DIRIGENTE
Dott. Marco Cannata