

Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse per la locazione commerciale di immobile ubicato in Viale Rinaldo Piaggio, 7-porzione del piano primo

Con atto di indirizzo della Giunta Comunale Deliberazione n. 73 del 04/06/2015 si è dato mandato di avviare le procedure per esplorare la presenza di operatori interessati alla gestione in locazione di porzione del piano primo dell'immobile sito in Viale Rinaldo Piaggio n.7, posto ad est dello stabilimento industriale Piaggio e censito al C.F. del Comune di Pontedera nel foglio 1, porzione della particella 118 sub 4.

Premessa

Il Comune di Pontedera intende verificare eventuali proposte progettuali di soggetti interessati alla gestione in locazione dei locali di porzione del piano primo del suddetto immobile e meglio descritti sotto, lasciati liberi dall'Agenzia delle Entrate, precedente conduttore dell'immobile.

La finalità del presente avviso è quella di verificare l'esistenza di operatori qualificati che erogano servizi o esercitano attività utili alla collettività, attraverso l'acquisizione di manifestazioni di volontà per l'utilizzo degli spazi suindicati. Le manifestazioni di interesse devono prevedere l'erogazioni di servizi e/o lo svolgimento di attività in proprio pienamente compatibili con le altre funzioni ad oggi presenti ed in futuro previste presso l'immobile.

Gli spazi sono in buono stato di manutenzione ma necessitano di una serie di opere e interventi, che saranno posti a carico del conduttore che potrà realizzarli in accordo con L'Amministrazione Comunale in base alle attività svolte ed alle esigenze dei servizi che vorrà erogare. Tali lavori potranno essere scomputati dal canone di locazione come di seguito meglio precisato.

Consistenza dell'immobile:

L'immobile di cui trattasi è parte del più ampio complesso denominato "dente Piaggio". La porzione è quella situata al piano primo, al quale si accede dal porticato posto al n° 7, a comune con il Museo Piaggio, l'Agenzia delle Entrate e il Centro per l'impiego. L'ingresso è dalla porta posta sulla destra di detto porticato, ed è costituito da ampio disimpegno al piano terra dal quale si accede alle scale e all'ascensore.

Giunti al piano primo troviamo:

Nella parte che si sviluppa verso Sud (di fronte all'ascensore) 3 locali di ampie dimensioni (6.60x3.30/3.60), due gruppi di bagni, dei quali 2 predisposti per l'utilizzo da disabili.

Nella parte che si sviluppa verso Ovest (a destra uscendo dell'ascensore) un lungo corridoio sul quale si affacciano, tutti dallo stesso lato, 8 ampi locali, con larghezza tra ml. 3.60 e 5,40 e tutti della lunghezza di ml 7.80, con la zona finestrata su viale Piaggio, mentre il corridoio, largo ml 1.80 ha diverse finestre sul cortile interno del complesso edilizio ex stabilimento, volte verso l'ingresso del museo Piaggio, dove sono esposti il treno e l'aereo.

Uno dei locali (il terzo uscendo dall'ascensore) è occupato dal server dell'agenzia delle Entrate.

La superficie netta dei locali disponibili è di mq.382,13, oltre a quella dei gruppi bagno, che ammonta a ulteriori mq.117,47, che conteggiata al 50% da una superficie convenzionale netta di mq 440,86.

Destinazioni d'uso dell'immobile:

I locali, nell'ottica di favorire le attività di servizio alla cittadinanza, potranno essere destinati alle seguenti attività:

- commerciale
- direzionale
- uffici

Principali condizioni contrattuali

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione saranno le seguenti:

- durata contrattuale : 6 anni prorogabili di ulteriori 6
- canone di locazione: il canone base sarà determinato in misura non inferiore al parametro minimo indicato dall'Agenzia del Territorio
- il corrispettivo annuo, risultante dall'esito della trattativa, soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura annua del 75%,
- divieto di sublocazione del contratto
- divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

I locali saranno assegnati a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimandando a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottimizzazione di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri enti pubblici.

In particolare si evidenzia che i locali necessitano dei seguenti lavori edili/impiantistici finalizzati alla manutenzione straordinaria che dovranno essere realizzati, a propria cura e spese, dal futuro locatario:

- 1) Ristrutturazione della copertura con apposizione di coibentazione
- 2) Ripristino dei controsoffitti, degli intonaci, delle pitture e dei pavimenti.
- 3) Separazione dell' impianti elettrico per renderlo indipendente dalle altre parti dell'edificio;
- 4) Revisione e controllo delle parti strutturali.
- 5) Aggiornamento delle certificazioni sugli impianti e arredi

Inoltre in funzione delle attività da insediare, delle trasformazioni interne ed impiantistiche eventuali dei locali concessi in locazione, il locatario rimane impegnato a presentare a suo carico e spesa l'agibilità del locale concesso in locazione.

Per la realizzazione delle opere sopraindicate al locatario saranno riconosciute detrazioni fino ad un massimo del 50% del canone d'affitto per i primi sei anni, secondo l'offerta presentata in sede di procedura negoziata

Per tale ragione, al contratto di locazione sarà allegato progetto/perizia delle opere di completamento che sarà verificato e autorizzato da parte dei servizi del 1° settore e a consuntivo dovrà essere documentata l'entità delle opere eseguite tramite fatture e certificazioni opportune.

Ugualmente a carico dei locatari saranno gli allacciamenti ed intestazione utenze.

Nelle more del completo rilascio degli immobili da parte dell'Agenzia delle Entrate il locatario sarà obbligato a:

consentire l'accesso al personale e agli utenti dell'Agenzia delle Entrate al bagno per disabili, posto nei locali oggetto dell'avviso e a garantire la separazione dell'area di cantiere dall'area detenuta esclusivamente dall'Agenzia delle Entrate.

E' a totale carico dei partecipanti verificare preventivamente l'idoneità dei locali in relazione alla specifica attività che vi intendono svolgere. A questo proposito il Comune declina ogni responsabilità in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie al fine dello svolgimento delle singole attività a causa delle caratteristiche dell'immobile.

Il comune garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e resta esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Gli interessati, ai fini della partecipazione, dovranno effettuare, direttamente o attraverso delega a personale dipendente da esibire al momento del sopralluogo, una presa visione obbligatoria dei locali previo appuntamento con un incaricato del Servizio Patrimonio (Geom. Taccola Ferruccio tel. 0587/299239, P.i. Nicola Bernardeschi tel. 0587/299235)

Requisiti di partecipazione:

Possono presentare manifestazione d'interesse al presente avviso i seguenti soggetti, con cittadinanza italiana o di un paese della UE:

- persona fisica che intende diventare locatario del bene, o chi agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale
- titolare di un'impresa individuale
- legale rappresentante di società, ente o associazione che intende diventare locatario del bene.

In caso di procuratore speciale dovrà essere allegata la relativa procura in originale o copia conforme all'originale.

I partecipanti non dovranno trovarsi nelle condizioni comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto espressamente dichiarato nel modulo di partecipazione ALLEGATO A cui si rimanda.

Termini e modalità presentazione della manifestazione d'interesse

La domanda di partecipazione, che dovrà essere redatta utilizzando il modello predisposto e reperibile come sotto indicato, da indirizzare al Comune di Pontedera, Servizio Contenzioso, Provveditorato, Economato e Patrimonio, Corso Matteotti n. 37 56025 Pontedera- dovrà essere fatta pervenire mediante consegna a mano al protocollo generale del Comune di Pontedera- Corso Matteotti b. 37 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19/06/2015 oppure tramite spedizione postale a mezzo raccomandata A/R.

Nel caso di invio a mezzo servizio postale il plico dovrà comunque pervenire entro il giorno 19/06/2015.

All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura: "Manifestazione d'interesse per l'assegnazione in locazione di porzione immobile Via Rinaldo Piaggio n.7-Pontedera-NON APRIRE-" il plico dovrà riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il modello di domanda, con la dichiarazione di avvenuta presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati, è reperibile sul sito www.comune.pontedera.pi.it nella sezione Bandi di gara e concorsi

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'ente ove per disguidi postali o di altra natura il plico non pervenga entro

il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. I plichi pervenuti dopo il suddetto termine perentorio di scadenza non saranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Modalità di valutazione delle manifestazioni di interesse

Una commissione appositamente istituita provvederà ad esaminare le manifestazioni di interesse pervenute in primo luogo sotto il profilo della regolarità di presentazione e di accertamento e veridicità delle condizioni dichiarate. Quindi si procederà ad una valutazione di merito relativa alla tipologia di attività proposta, privilegiando lo svolgimento di attività e servizi aventi maggiore ricaduta sulla valorizzazione del territorio e delle sue eccellenze e con maggiore capacità di interazione qualificata con la cittadinanza, le imprese, gli enti e le associazioni locali. Il Comune di Pontedera si riserva comunque di individuare le tipologie di attività da insediare nei locali.

Al termine verranno dichiarati i partecipanti ammessi e quelli eventualmente non ammessi, esplicitando le motivazioni della mancata ammissione.

Dell'elenco dei partecipanti ammessi e non ammessi verrà data comunicazione tramite pubblicazione sul sito del Comune www.comune.pontedera.pi.it.

L'amministrazione Comunale determinerà il canone a base d'asta che costituirà oggetto di procedura negoziata da svolgersi tra gli interessati. Il canone sarà calcolato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione commerciale. Ai soggetti che abbiano fatto pervenire manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, verrà inviata lettera di invito per la presentazione della offerta economica irrevocabile in aumento rispetto al canone posto a base d'asta determinato dall'Amministrazione comunale.

Procedura e criteri di selezione dei potenziali conduttori saranno dettagliati nella lettera d'invito.

Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse valida, l'amministrazione si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata diretta per la locazione, senza comunque essere in alcun modo vincolata nei confronti del partecipante

Privacy

Ai sensi e per gli effetti del Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., i dati personali raccolti saranno oggetto di trattamento esclusivamente per l'esecuzione degli adempimenti e secondo le finalità previste dalla vigente normativa.

Informazioni

Per informazioni di carattere tecnico:

geom. Ferruccio Taccola tel. 0587/299239 f.taccola@comune.pontedera.pi.it

Per altre informazioni:

dott.ssa Cinzia Ciampalini tel. 0587299224 c.ciampalini@comune.pontedera.pi.it

**SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
NON COMPORTA PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ALCUN OBBLIGO IN
MERITO ALLA EFFETTIVA ASSEGNAZIONE DEI LOCALI DEL PRESENTE AVVISO**

**CHE NON COSTITUISCE UN INVITO AD OFFRIRE , NE' UN'OFFERTA AL PUBBLICO
EX ART. 1336 COD. CIV.**

ALLEGATI:

- A) MODULO PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
- B) PLANIMETRIA DEI LOCALI IN ASSEGNAZIONE

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune di pontedera www.comune.pontedera.pi.it seguendo il percorso Bandi di gara e concorsi, nonché sul sito dell'Unione Valdera