

**AVVISO/BANDO DI GARA
PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE ALL'INTERNO DEL CENTRO SERVIZI ENRICO
FERMI IN VIA A. BELLATALLA N.1, OSPEDALETTO - PISA**

1. OGGETTO

Avviso di procedura aperta per la concessione in locazione dell'intero immobile (piano terra e primo piano) sito all'interno del Centro Servizi Enrico Fermi - Via A. Bellatalla n.1, Ospedaletto Pisa - di proprietà di CPT S.p.A., che ha conferito mandato a CTT NORD Srl per l'esperimento della gara.

La concessione in locazione dell'immobile avviene con obbligo di svolgimento/destinazione dei locali (posti al piano terra) all'attività di "mensa aziendale".

Nei medesimi locali possono inoltre essere svolte tutte le altre attività compatibili con la destinazione d'uso, con le norme di legge e di regolamento vigenti, oltre che con le prescrizioni della pubblica autorità, come meglio di seguito precisato.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare il Settore Acquisti Appalti e Contratti nella persona della Sig.ra:

- ✚ Carla Boschi
 - PEC: cttnord.appalti@legalmail.it
 - tel. 050/884305
 - fax 050/884284

Il Responsabile del Procedimento ai fini della presente gara è individuato nella persona del Sig:

- Roberto Viliani
 - PEC: cttnord.appalti@legalmail.it
 - tel. 0573/018662
 - cell. 348/7718280

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da piano terra per mq. 729,00 primo piano per mq. 598,00 (Centro sociale), da una porzione d'immobile di mq. 39,00 sempre al piano terra (sede vano tecnico ascensore e Unità Trattamento Aria) e di area di mq. 43,00 posta al piano primo, sede dell'Unità Trattamento Aria e degli altri impianti necessari come meglio evidenziata da planimetria visionabile al momento del sopralluogo e dall'area esterna e adiacente all'immobile di mq. 1042,28. La destinazione d'uso è come da certificato del Comune di Pisa (allegato).

L'immobile è di proprietà di C.P.T. S.p.A. in liquidazione e, secondo i piani di riparto di detta liquidazione già approvati, verrà assegnato al Comune di Pisa che succederà pertanto nel contratto di locazione oggetto del presente avviso.

3. DESTINAZIONE D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

La concessione in locazione dell'immobile avviene con destinazione dei locali all'attività di "mensa aziendale".

Nei medesimi locali possono inoltre essere svolte tutte le attività compatibili con la destinazione d'uso e con le norme di legge e di regolamento vigenti, fermo restando l'onere del conduttore di procurarsi, a sua esclusiva cura e spese, i necessari permessi e/o autorizzazioni amministrative e quant'altro richiesto dalla pubblica autorità per lo svolgimento della specifica attività che lo stesso intende svolgere nei locali oggetto di locazione. Nulla potrà imputarsi al locatore per il mancato ottenimento di detti permessi o autorizzazioni concernenti le ulteriori attività che il conduttore intende svolgere, né tale

circostanza potrà essere invocata al fine di giustificare l'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione. Resta altresì fermo l'obbligo di quest'ultimo di rispettare, nell'adibire i locali allo svolgimento di attività ulteriori rispetto a quella di "mensa aziendale", le eventuali norme di natura condominiale che disciplinano o che dovessero disciplinare l'utilizzo dei locali posti all'interno del "Centro Servizi Enrico Fermi".

4. CANONE A BASE DI GARA

Il canone annuo a base di gara è di €.60.000,00 (sessantamila//00).

Sono a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara, nella misura determinata dal concedente.

5. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Si applica la disciplina di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/78.

6. CANONE DI LOCAZIONE – FATTURAZIONE E PAGAMENTO

Il canone stabilito nel contratto sarà quello che risulterà dall'offerta economica formulata dall'aggiudicatario della presente procedura.

Il conduttore deve corrispondere il canone mensile anticipatamente entro l'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente a quello di riferimento tramite bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal locatore.

Il godimento anche di un solo giorno del mese di riferimento obbliga il conduttore al pagamento del canone.

Tale pagamento non può essere né sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione.

Il canone di locazione sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, in misura pari al 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Per il solo primo anno di attività, a fronte degli obblighi derivanti dalla separazione delle utenze/impianti di cui al successivo articolo 8, il canone verrà ridotto in misura pari al 25% del suo valore.

7. SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di concedere in subaffitto, anche solo parziale le aree, i locali e gli spazi locati senza l'autorizzazione del locatore.

8. OBBLIGHI ED ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è fatto obbligo di:

- provvedere alla separazione degli impianti/utenze (secondo il progetto che verrà consegnato al momento del sopralluogo) entro sei mesi dall'aggiudicazione; a garanzia dell'adempimento il conduttore è tenuto a rilasciare deposito cauzionale, mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, intestata alla CPT S.p.A., pari ad €.25.000,00. A fronte dell'obbligo di cui sopra, tutte le attrezzature di proprietà di CPT S.p.A., come da elenco presso l'Ufficio Patrimonio e Sicurezza di CTT NORD Srl, saranno cedute al conduttore al prezzo della perizia anche essa visionabile presso il sopracitato Ufficio, a scomputo dei lavori da realizzare.
- manlevare CPT SpA e CTT NORD Srl, proprietaria anch'essa degli impianti, dalle responsabilità inerenti la condivisione degli impianti medesimi;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuto per legge inerenti la detenzione dei locali e le attività che vi sono svolte;

- le spese per la vuotatura dei pozzi neri e quant'altro si rendesse necessario per il collegamento della fognatura con il Centro Valdarno;
- la manutenzione e certificazione dell'ascensore;
- tutte le spese di ordinaria manutenzione e riparazione dell'immobile locato.

9. RESPONSABILITA'

Il conduttore prende in consegna l'immobile assumendone l'obbligo di custodia ed impegnandosi ad usarlo e a mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore si obbliga ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria sulle parti edili e sugli impianti dell'immobile locato.

Il conduttore inoltre, eseguirà a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, cagionati da cattivo uso o negligenza, propri o di terzi (clienti, dipendenti, fornitori, che abbiano operato su disposizioni del conduttore), o derivanti da inadempienze ed obblighi gravanti per legge o contratto sul conduttore.

Qualora il conduttore non provveda ad effettuare gli interventi manutentivi ai quali è obbligato, il locatore potrà provvedere a farli eseguire di propria iniziativa, salvo il diritto di richiedere al conduttore le spese sostenute ed i maggiori danni subiti.

10. ASSICURAZIONI

Il conduttore è tenuto a stipulare, per tutta la durata del contratto, una polizza (con primaria compagnia di assicurazioni) che assicuri contro i danni da responsabilità civile verso terzi e da infortuni, estesa anche ai casi di intossicazione da cibo e bevande, malori, rapine, aggressioni, tumulti, incendio ed ogni altro danno in cui dovessero incorrere i dipendenti per la fruizione del servizio, sollevando il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità.

I massimali di assicurati non devono essere inferiori a € 3.000.000,00 (tre milioni) rispettivamente per sinistro, persona, per danni a cose e quant'altro l'assicurazione contenga.

Copia della polizza deve essere depositata presso la CPT spa al momento della stipula del contratto.

11. DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore versa, a titolo di deposito cauzionale, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti e dell'eventuale risarcimento danni, l'importo di due mensilità del canone comprensive di Iva.

Tali importi non sono fruttiferi e vengono restituiti al conduttore entro 60 giorni decorrenti dalla scadenza contrattuale.

12. SOPRALLUOGO

Ai fini di una corretta formulazione dell'offerta è previsto un **sopralluogo obbligatorio** presso le aree oggetto della gara da effettuare previ accordi con il Responsabile del Settore Patrimonio Sicurezza e Ambiente della CTT Nord s.r.l., Ing. Valerio Orzalesi tel. 050/884313, a mezzo e-mail, al sotto elencato indirizzo:

➤ valerio.orzalesi@cttcompany.it

entro il giorno **07.11.2014**. In caso di A.T.I. costituenda il sopralluogo deve essere effettuato dai rappresentanti di tutte le imprese che intendono associarsi, mentre in caso di ATI costituita potrà essere effettuato dai soli rappresentanti della mandataria, purché tale facoltà sia espressamente indicata nel mandato.

La richiesta deve specificare il numero di telefono da contattare in caso di necessità unitamente all'indirizzo e-mail cui indirizzare la convocazione.

Il sopralluogo può essere effettuato esclusivamente nei giorni indicati dalla CTT Nord S.r.l. e gli interessati dovranno farsi trovare all'indirizzo indicato da quest'ultima.

All'atto del sopralluogo coloro che vi partecipano devono sottoscrivere il documento, predisposto dalla CTT Nord S.r.l., a conferma dell'avvenuto sopralluogo e del ritiro del certificato attestante tale operazione.

13. DOCUMENTI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE

I documenti richiesti per la partecipazione alla gara sono i seguenti:

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, redatta in lingua italiana, secondo il modello allegato (Mod. Domanda Partecipazione), sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal partecipante o legale rappresentante dell'impresa o, nel caso di **A.T.I. costituita**, dal legale rappresentante dell'impresa mandataria oppure ancora, in caso di **A.T.I. costituenda**, dai legali rappresentanti di tutte le imprese raggruppande, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/i soggetto/i sottoscrittore/i;
- 2) **dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con indicazione dell'indirizzo, del luogo, del numero di fax, dell'indirizzo PEC e autorizzazione all'uso dei medesimi, in cui viene eletto domicilio, ai fini le comunicazioni relative alla gara in oggetto. Si precisa che il domicilio può coincidere con la sede legale dell'Impresa;
- 3) **dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa concorrente** rilasciata con le forme di cui al D.P.R. n. 445/2000 dai quali si evinca che l'impresa non si trovi in uno dei casi previsti dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006;
In riferimento alle lettere b) e c) la dichiarazione deve essere rilasciata da tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza e, ove esistente, dal direttore tecnico; devono altresì essere indicate anche le eventuali condanne per le quali il/i soggetto/i abbia/no beneficiato della non menzione, ai sensi del comma 2 dell'art. 38
In riferimento alla lettera c) la dichiarazione deve essere effettuata anche in relazione ad eventuali soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando.
Si precisa che in assenza di soggetti cessati, come sopra indicato, deve essere comunque fatta una dichiarazione in tal senso.
Ai fini del comma 1 lettera m-quater, dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante o dal titolare della concorrente che l'impresa non si trova in rapporto di controllo ai sensi dell'art.2359 c.c. con altre imprese partecipanti alla gara, in forma singola o raggruppata e di aver formulato l'offerta autonomamente; ovvero dichiarazione di non essere a conoscenza della partecipazione alla gara di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente; ovvero dichiarazione di essere a conoscenza della partecipazione alla gara di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in situazione di controllo di cui all'art. 2359 del c.c., e di aver formulato l'offerta autonomamente. La dichiarazione deve essere corredata dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta. Tali documenti devono essere inseriti **in separata busta chiusa**;
Si precisa che tutte le dichiarazioni relative all'art. 38 devono essere formulate per esteso e non attraverso una semplice elencazione delle suddette lettere.
- 4) la **dichiarazione** esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- 5) **dichiarazione** di impegno, in caso di aggiudicazione, ad utilizzare prioritariamente lo stesso personale della precedente impresa affidataria, dedito da diversi anni al servizio mensa, nell'ottica della salvaguardia occupazionale, per il periodo di durata della locazione, compatibilmente con le esigenze tecnico-organizzative dell'impresa ("clausola sociale"). I concorrenti che ne faranno richiesta potranno acquisire da CTT Nord S.r.l. le informazioni di carattere giuridico ed economico relative a detto personale, fermo restando il loro impegno alla riservatezza in ordine ai dati personali acquisiti e sulla base dell'apposita dichiarazione che gli stessi saranno chiamati a rilasciare con la sottoscrizione del modulo All. A.

B) OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, redatta secondo il modello allegato "Mod. Offerta", indica il canone iniziale che il concorrente si impegna annualmente a versare al locatore; deve essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso l'Amministrazione.

L'offerta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: **"Offerta economica"**, nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti

In caso di partecipazione in ATI (art. 34 lettera d), consorzi ordinari (art. 34 lettera e) i requisiti di ordine generale (art. 3 punto 4) richiesti devono essere posseduti e dichiarati da ciascun componente il raggruppamento; per i soggetti di cui alle lettere b) e c) dell'art. 34, dal consorzio e dalla consorziata esecutrice.

La CTT Nord S.r.l. si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentate.

14. TERMINE PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione A), redatta in lingua italiana, sottoscritta come indicato al punto 3, e completa degli allegati richiesti, deve essere inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura (**1^a busta**) e recante sul frontespizio, oltre al mittente, la dicitura **"Domanda di partecipazione dell'impresa [nominativo, ragione o denominazione sociale del richiedente con indicazione del C.F. e della P. IVA]** per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà CPT S.p.A. Ubicato all'interno del Centro Servizi Enrico Fermi in Via A. Bellatalla n. 1 – Ospedaletto Pisa"

L'offerta economica B), sottoscritta come indicato al punto 3, e completa degli allegati richiesti, deve essere inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura (**2^a busta**) e recante sul frontespizio, oltre al mittente, la dicitura **"Offerta economica dell'impresa [nominativo, ragione o denominazione sociale del richiedente con indicazione del C.F. e della P. IVA]** per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà CPT S.p.A. ubicato all'interno del Centro Servizi Enrico Fermi in Via A. Bellatalla n. 1 – Ospedaletto Pisa"

Le buste sigillate e contenenti la richiesta di partecipazione (1^a busta) e l'offerta economica (2^a busta) devono essere incluse in un'altra busta (**3^a busta generale**) chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con l'indicazione del mittente [*nominativo, ragione o denominazione sociale del richiedente con indicazione del C.F. e della P. IVA*] e della seguente dicitura:

"Domanda di partecipazione alla procedura per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà CPT S.p.A. ubicato all'interno del Centro Servizi Enrico Fermi in Via A. Bellatalla n. 1 – Ospedaletto Pisa"

Tale Plico, confezionato come sopra descritto, deve pervenire, ad esclusivo rischio del mittente e a pena di esclusione, entro **le ore 13.00 del giorno 05 Dicembre 2014** all'ufficio Segreteria della CTT NORD Srl in Via Archimede Bellatalla n. 1 – Loc. Ospedaletto - Pisa.

Il recapito del **Plico**, con il mezzo e le modalità scelti dal soggetto interessato alla partecipazione alla gara, rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, essa non giungesse a destinazione entro il termine previsto.

Il concorrente, con la domanda di partecipazione e per le esclusive esigenze concorsuali, dà il consenso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, al trattamento dei propri dati anche personali.

15. IRREGOLARITA' E CAUSE DI ESCLUSIONE DELLA GARA

CTT Nord S.r.l. potrà invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati, nel rispetto della *par condicio* e della tutela del pubblico interesse cui le disposizioni di gara sono preordinate. Si applica nella specie, in quanto espressamente richiamato ed indipendentemente dalla inapplicabilità al presente appalto delle disposizioni di cui al d.lgs. 163/06, l'art. 46 di detto decreto legislativo.

Costituiscono in ogni caso causa di esclusione dalla procedura:

- a) la presentazione della domanda di partecipazione e dell'offerta economica in busta non sigillata tale da far ritenere che possa essere stato violato il principio di segretezza di detti documenti;
- b) la mancata sottoscrizione dell'offerta e della domanda di partecipazione;
- c) la presentazione anche di un'offerta sostitutiva, aggiuntiva, integrativa o modificativa, in qualsiasi modo effettuata, di quella precedente;
- d) la mancanza di una o più delle dichiarazioni prescritte e la mancata allegazione, ove richiesta, della copia fotostatica del documento di identità del dichiarante;
- e) la mancata effettuazione del sopralluogo obbligatorio di cui al punto 3.

16 AGGIUDICAZIONE APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE

La data di apertura dei plichi, che avverrà in seduta pubblica presso la sede legale della società CTT NORD Srl in Via A. Bellatalla, 1 - Ospedaletto - Pisa, sarà comunicata con un preavviso di almeno TRE giorni lavorativi sul sito di CTT NORD Srl www.cttcomany.it. Sono ammessi i Legali Rappresentanti o soggetti muniti di delega.

La procedura aperta sarà aggiudicata al **"Prezzo più alto"**.

In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata al positivo riscontro degli elementi dichiarati durante il procedimento di gara.

In caso di non rispondenza per l'aggiudicatario, fatta salva la responsabilità penale e civile, l'aggiudicazione è revocata.

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio del "Prezzo più alto" e sarà soggetta ad approvazione da parte del liquidatore di CPT S.p.A.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici di CPT SpA per la stipula del contratto di locazione, nei termini indicati da CTT Nord S.r.l..

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata la cauzione di cui al precedente punto 12 e copia della polizza di cui al precedente punto 11.

17. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato sul sito della CTT NORD srl www.cttcompany.it

La pubblicazione del presente invito e la ricezione domande non comporta per la CTT NORD Srl alcun obbligo o impegno, nei confronti dei soggetti interessati, a dar corso ad alcuna procedura, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione.

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere formulate sino a sei (6) giorni lavorativi antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Tutte le risposte ai chiarimenti pervenute e le relative risposte saranno pubblicate in forma anonima sul sito www.cttcompany.it con ultimo aggiornamento entro tre (3) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

Le comunicazioni dei concorrenti a CTT Nord S.r.l. devono pervenire al seguente indirizzo di posta elettronica [cttnord.appalti@legalmail.it] o numero di fax 050/884284.

Le comunicazioni di CTT Nord S.r.l. ai concorrenti avverranno principalmente a mezzo posta elettronica o fax, utilizzando l'indirizzo e il numero che i concorrenti avranno indicato sul plico di partecipazione.

www.AlboPretronline.it 1719174