

## AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

### Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione di immobile da adibire ad uffici pubblici della Scuola Normale Superiore

La Scuola Normale Superiore, in attuazione di quanto deliberato nel Consiglio di Amministrazione del 25 maggio 2023, intende esperire una indagine di mercato per la ricerca in locazione di un immobile da adibire ad uffici pubblici, che sia agibile, realizzato in conformità alle norme vigenti e adeguatamente localizzato nel contesto urbano.

Per quanto la locazione di immobili non rientri delle previsioni del Codice dei contratti, come specificato nello stesso D. Lgs 50/2016 all'art.17 c.1 lett. a, la Scuola, nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 del medesimo decreto, anche per contratti esclusi dallo stesso, provvede con questa manifestazione di interesse a garantire trasparenza e pubblicità del provvedimento.

Il presente avviso costituisce dunque invito esplorativo diretto a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare presentando proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.

#### 1. REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

- Superficie complessiva uguale o superiore a 200 mq utili;
- organizzazione interna degli spazi idonea alla compresenza delle diverse funzioni da ospitare: attività di ricerca universitaria e servizi generali e amministrativi;
- ubicazione nel raggio di massimo 2 km da Palazzo della Carovana, sede principale della Scuola Normale Superiore;
- dovrà risultare idoneo e normativamente adeguato per la destinazione d'uso a uffici e studi;
- dovrà essere immediatamente disponibile e pronto all'uso.

#### 2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro, operatori immobiliari.

#### 3. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato con il soggetto individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Scuola Normale Superiore che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

##### Sede di Pisa

Piazza dei Cavalieri, 7  
56126 Pisa  
+39 050 509111

[PEC: protocollo@pec.sns.it](mailto:PEC: protocollo@pec.sns.it)

Codice Fiscale 8000 5050507  
Partita IVA IT00420000507

##### Sede di Firenze

Palazzo Strozzi, Piazza Strozzi  
50123 Firenze  
+39 055 26 73300

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 95/2012 convertito con Legge n. 135/2012, il canone di locazione dell'offerta selezionata verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Sul canone ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio si applica una riduzione:

- del 15% (art. 3, c. 6 del D.L. n. 95/2012) qualora si tratti di immobili di proprietà privata;
- del 30% (art. 3, c. 10 del D.L. n. 95/2012) qualora si tratti di immobili di Enti pubblici non territoriali; salvo eventuali deroghe previste dalla normativa vigente al momento della stipula del contratto.

All'esito, la richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione viene sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi dell'Agenzia delle Entrate.

#### DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata pari ad anni 3 con possibilità di rinnovo alla scadenza, ove approvato dal competente organo della Scuola.

Il contratto prevedrà apposita clausola che permetta alla Scuola Normale Superiore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n. 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

#### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse alla presente indagine di mercato, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 31 agosto 2023 al protocollo della Scuola Normale Superiore in una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata del servizio postale (si terrà conto della data di spedizione) o mediante agenzia di recapito autorizzata, all'indirizzo: piazza del Castello 11, 56126 Pisa;
- con consegna a mano, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:30 alle ore 12:30. In caso di consegna a mano il protocollo rilascerà apposita ricevuta;
- via PEC, all'indirizzo della Scuola Normale Superiore: [protocollo@pec.sns.it](mailto:protocollo@pec.sns.it)

Il plico deve essere chiuso in modo idoneo a garantirne l'integrità e deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente – la dicitura: **“AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI ATTIVITA' DELLA SCUOLA NORMALE SUPERIORE –**

**Termine ricevimento offerte 31 agosto 2023 – ore 12:00”.**

Medesima dicitura dovrà essere riportata nell'oggetto della PEC.

Il recapito entro i termini previsti rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non verranno presi in considerazione plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

La documentazione necessaria consiste in:

- **“Manifestazione di interesse e Dichiarazione sostitutiva”**, redatta utilizzando l'allegato 1 al presente avviso, sottoscritta in calce per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza o firmata digitalmente o scansionata con firma olografa e corredata da un documento di identità in corso di validità in caso di trasmissione via PEC e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:
  - 1) dati identificativi dell'offerente;
  - 2) dichiarazione attestante:
    - l'inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della compravendita o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
    - la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;

##### **Sede di Pisa**

Piazza dei Cavalieri,  
56126 Pisa  
+39 050 509111

[PEC: protocollo@pec.sns.it](mailto:PEC: protocollo@pec.sns.it)

Codice Fiscale 8000 5050507  
Partita IVA IT00420000507

##### **Sede di Firenze**

Palazzo Strozzi, Piazza Strozzi  
50123 Firenze  
+39 055 26 73300

- 3) data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;
- 4) disponibilità a che la Scuola possa effettuare tutti i sopralluoghi necessari a prendere diretta visione dell'immobile proposto;
- 5) destinazione urbanistica dell'immobile compatibile con l'uso richiesto;
- 6) completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- 7) dichiarazione che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;
- **“Proposta economica”**, redatta utilizzando il format “2” allegato al presente avviso, sottoscritta in calce per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza o firmata digitalmente o scansionata con firma olografa e corredata da un documento di identità in corso di validità in caso di trasmissione via PEC.

La Proposta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile, proposto al netto di IVA ove dovuta, e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Trascorso tale termine, si considererà decaduto il vincolo a carico dell'offerente ma la Proposta economica sarà ritenuta ancora valida ai fini della stipula del contratto di locazione, salvo rinuncia scritta da parte dello stesso offerente.

- **“Relazione descrittiva dell’immobile offerto”** contenente tutte le informazioni e i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l’immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti sopra delineati unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

In particolare dovranno essere trattati, in paragrafi distinti e separati, i seguenti elementi:

- 1) inquadramento generale dell’immobile;
- 2) inquadramento urbanistico con quantificazione della distanza dalla piazza dei Cavalieri a Pisa;
- 3) visure e planimetrie catastali;
- 4) inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria, la sussistenza di eventuali ipoteche e vincoli;
- 5) planimetrie in scala adeguata, anche quelle catastali se perfettamente leggibili, del complesso immobiliare;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) descrizione dell’immobile e delle sue pertinenze, consistenza volumetrica e superficiale, indicazione dell’epoca di costruzione, caratteristiche tecniche e costruttive, condizioni statiche, manutentive e impiantistiche;
- 8) dichiarazione circa la completa rispondenza alla normativa di riferimento per la destinazione d’uso uffici;
- 9) ogni eventuale ulteriore informazione e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

La relazione dovrà essere sottoscritta in calce per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza o firmata digitalmente o scansionata con firma olografa e corredata da un documento di identità in corso di validità in caso di trasmissione via PEC.

## 5. MODALITA’ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Direttore della Scuola Normale Superiore e i competenti Uffici valuteranno le offerte pervenute, selezionando tra tutte quelle che rispondono ai requisiti richiesti.

Qualora lo ritenga opportuno la Scuola potrà richiedere uno o più sopralluoghi sul posto.

Gli interessati selezionati potranno essere invitati a una eventuale successiva procedura di negoziazione.

### Sede di Pisa

Piazza dei Cavalieri, 7  
56126 Pisa  
+39 050 509111

[PEC: protocollo@pec.sns.it](mailto:PEC: protocollo@pec.sns.it)

Codice Fiscale 8000 5050507  
Partita IVA IT00420000507

### Sede di Firenze

Palazzo Strozzi, Piazza Strozzi  
50123 Firenze  
+39 055 26 73300

Il presente avviso riveste ESCLUSIVAMENTE carattere di ricerca di mercato; le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative e vincolanti per la Scuola Normale Superiore anche in caso di loro positiva selezione.

La Scuola Normale Superiore, a tale riguardo, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di sezionare la proposta che riterrà preferibile nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa senza obbligo di motivazione, in qualsiasi momento e stato di avanzamento della procedura.

L'esito della indagine sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

Si avverte che, qualora l'immobile venisse prescelto da parte della Scuola Normale Superiore, l'offerta economica sarà oggetto di perizia estimativa di parte e successiva valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, il cui parere e nulla osta saranno condizionanti per questa amministrazione per poter accedere alla stipula del contratto di locazione.

## 6. AVVERTENZE

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari, comprese agenzie di intermediazione immobiliare.

Inoltre si precisa che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

## 7. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito al presente avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo email all'indirizzo: [edilizia@sns.it](mailto:edilizia@sns.it) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25 agosto 2023.

## 8. PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito della Scuola Normale Superiore nella pagina Amministrazione trasparente, sezione Bandi e contratti.

## 9. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è l'ing. Benedetta Biondi, responsabile dell'Area Edilizia e Manutenzione della Scuola Normale Superiore (050.509659, [benedetta.biondi@sns.it](mailto:benedetta.biondi@sns.it)).

## 10. INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13-14 DEL GDPR 2016/679

La richiesta di partecipazione alla manifestazione di interesse comporta il consenso inequivocabile dell'interessato al trattamento dei propri dati personali. Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679 ed in relazione alle informazioni di cui si entrerà in possesso, ai fini della tutela delle persone e degli altri soggetti in materia di trattamento di dati personali, si informa che:

- il trattamento dei dati avviene ai soli fini dello svolgimento della selezione e per i procedimenti amministrativi e giurisdizionali consequenti;
- i dati potranno essere comunicati a qualsiasi altro soggetto terzo, qualora detta comunicazione sia obbligatoria in forza di legge, ivi incluso l'ambito di prevenzione/repressione di qualsiasi attività illecita;
- il conferimento dei dati per le finalità di cui al primo alinea sono obbligatori in quanto rispondono alla necessità di ottemperare ad obblighi normativamente stabiliti in tema di procedimenti ad evidenza pubblica relativi all'affidamento dei contratti di appalto;

### Sede di Pisa

Piazza dei Cavalieri, 7  
56126 Pisa  
+39 050 509111

[PEC: protocollo@pec.sns.it](mailto:PEC: protocollo@pec.sns.it)

Codice Fiscale 8000 5050507  
Partita IVA IT00420000507

### Sede di Firenze

Palazzo Strozzi, Piazza Strozzi  
50123 Firenze  
+39 055 26 73300

- titolare del trattamento dati è la Scuola Normale Superiore, in persona del Direttore, legale rappresentante pro tempore, PEC: [protocollo@pec.sns.it](mailto:protocollo@pec.sns.it), tel. 050.509111; sono autorizzati al trattamento il responsabile del procedimento della singola procedura come indicato in questo documento nonché i dipendenti del Gestore del Sistema e della Scuola Normale Superiore assegnati alle strutture interessate al presente affidamento.

Il Segretario Generale  
(dott. Enrico Periti)\*

*Allegati al presente Avviso:*

Allegato 1 – format di Manifestazione di interesse e Dichiarazione sostitutiva;  
Allegato 2 – format di Proposta economica;

*Allegati da presentare da parte dei soggetti interessati:*

Allegato 1 – Manifestazione di interesse e Dichiarazione sostitutiva;  
Allegato 2 – Relazione descrittiva dell'immobile offerto;  
Allegato 3 – Proposta economica.

\*Atto firmato digitalmente ai sensi del cd codice dell'amministrazione digitale

**Sede di Pisa**

Piazza dei Cavalieri, 7  
56126 Pisa  
+39 050 509111

[PEC: protocollo@pec.sns.it](mailto:protocollo@pec.sns.it)

Codice Fiscale 8000 5050507  
Partita IVA IT00420000507

**Sede di Firenze**

Palazzo Strozzi, Piazza Strozzi  
50123 Firenze  
+39 055 26 73300