

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI UFFICI PRESSO L'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE CONSORTILE "RESIDER II"

Il Consorzio ASI è proprietario dell'insediamento industriale denominato Resider II sito in Taranto alla Via del Tratturello Tarantino 5/7 composto da n 14 stabilimenti e locali industriali di concezione avanzata

L'area è dotata di impianto di illuminazione esterno, impianto elettrico, impianto idrico-fognante, impianto idrico-antincendio esterno, impianto di irrigazione, parcheggi e aree per sistemazione a verde. Per l'esercizio delle attività, nelle more della realizzazione del collettore fognario e relativi allacciamenti, ciascun immobile è collegato ad una vasca settica Imhoff per il trattamento dei reflui civili/ Sussiste collegamento alla fognatura

Il complesso Resider II è formato da n. 14 capannoni, di cui 8 hanno una superficie coperta di mq. 900,00 e 6 una superficie coperta di mq 1.800,00

Ad ogni capannone è annessa una palazzina uffici che si sviluppa su tre livelli, avente una superficie coperta come di seguito riportata:

P.T.	mq.	156,00
1° P.	mq	226,00
2° P.	mq.	226,00

E' intenzione dell'Ente procedere mediante procedura di selezione pubblica, all'assegnazione in locazione di n. 3 immobili siti al secondo piano delle palazzine uffici, aventi una superficie cad. di mq 226,00 liberi, e di una intera palazzina uffici (P.T. 1° e 2° Piano) che si libererà a febbraio 2021,

Gli immobili sono così identificati nella planimetria che allegata al presente bando forma parte integrante e sostanziale

LOTTO 1 - 2° Piano Palazzina Uffici Capannone Sub n. 12	mq	226,00
LOTTO 2 - intera Palazzina Uffici Capannone Sub n. 9	mq	608,00

Canoni di locazione e modalità di pagamento

Per il lotto 1 il canone di locazione viene stabilito per ciascun lotto in € 7.322.40 più IVA annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 610.20 più IVA.

Per il lotto n.2 il canone di locazione viene stabilito in € 19.699.20 più IVA annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.641,60 più IVA.

Soggetti ammessi

- Possono presentare domanda tutte le Piccole e Medie Imprese e loro consorzi o associazioni in possesso dei requisiti previsti dalla disciplina comunitaria vigente le cui definizioni e parametri dimensionali sono indicati dal decreto 18 Settembre 1997 del

Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, pubblicato sulla G.U. 01.10.1997 n. 229 e smi

- le microimprese, anche in forma d'impresa individuale, le piccole e medie imprese, le quali siano in fase di avviamento o di pre-avviamento;
- le imprese o i soggetti giuridici che, non avendo le caratteristiche indicate ai punti precedenti abbiano il programma di diversificare e/o di ampliare la propria attività attraverso la realizzazione di nuovi investimenti.
- le imprese innovative e/o in fase di start up, le imprese "rosa" e che godono delle agevolazioni per l'imprenditoria giovanile.

Il Consorzio si riserva la facoltà di dichiarare non ammissibile il soggetto istante qualora l'attività da questi esercitata, negli uffici richiesti, non sia ritenuta compatibile con quelle presenti.

Il conduttore dovrà munirsi all'inizio della locazione delle licenze di esercizio e qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria all'uso dell'immobile

- L'immobile viene locato nello stato di fatto e diritto in cui si trova del quale il conduttore dichiara, partecipando alla presente procedura, di essere ben edotto
- Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del conduttore
- La durata della locazione è fissata in sei anni dalla data della stipula ovvero dalla data di effettiva consegna dell'immobile. Il Consorzio potrà recedere anticipatamente, o negare la rinnovazione alla prima scadenza, nei casi stabiliti dall'art. 29 L. 78/392, ove abbia necessità di ritornare in possesso dei locali, dandone preavviso con lettera raccomandata A/R almeno 6 mesi prima, o in caso di ragioni pubblica necessità ed urgenza, anche senza preavviso;
- Alla fine della locazione per qualunque causa, compreso l'eventuale recesso anticipato da parte del Locatario, da esercitarsi previo preavviso di mesi sei con raccomandata A/R, ogni e qualsiasi opera di ristrutturazione, manutenzioni addizionali e miglioramenti eseguiti ed apportati all'immobile previa autorizzazione del Consorzio resteranno a vantaggio dell'Ente senza che il conduttore avrà nulla a pretendere a titolo di risarcimento o indennizzo o rimborso;
- Tutte le spese per consumi di acqua, fogna, energia elettrica, tassa raccolta rifiuti, e utenze varie sono a carico del conduttore, il quale si impegna a sottoscrivere gli appositi contratti di fornitura;
- Il canone mensile di locazione come determinato a seguito dell'assegnazione in locazione sarà soggetto alla variazione secondo l'indice Istat ai sensi di legge.
- Il conduttore, pena risoluzione del contratto, non può subaffittare né cedere ad altri l'immobile oggetto del presente bando

CONDIZIONI E MODALITA'

STATO DEL BENE

Gli immobili indicati nel presente avviso vengono locati a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano al momento dell'approvazione del presente avviso

I soggetti interessati dovranno prendere visione dell'immobile di cui trattasi al fine di constatare lo stato dei luoghi, facendone richiesta entro la data del **20.11.20 ore 12.00** concordando

appuntamento con il servizio tecnico - Tel. 099-7793842 o mediante piattaforma telematica a pena di esclusione dalla procedura

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che fossero interessati alla locazione degli immobili di cui trattasi dovranno partecipare tramite del Portale Telematico raggiungibile al seguente link <https://asitaranto.acquistitelematici.it/>
Le offerte e la relativa documentazione devono pervenire, pena l'esclusione, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del 24.11.20** mediante utilizzo della piattaforma di e procurement <https://asitaranto.acquistitelematici.it/> (effettuare la registrazione in 4 step o, qualora già registrati, effettuare il login

una volta effettuato l'accesso alla propria area sicura e riservata, accedere ai dettagli della procedura denominata "LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARI RESIDER" e avviare la propria partecipazione. Entro i termini previsti confermare la propria partecipazione) Per quanto qui non previsto si fa riferimento alla documentazione consultabile dagli operatori economici nell'area pubblica del sistema alla voce di menu "Manuali - Guide"

Ai fini della valida partecipazione, dovranno trasmettersi telematicamente

- A. domanda di partecipazione,
- B. dichiarazione sostitutiva
- C. business plan
- D. offerta economica
- E. attestazione di presa visione dell'immobile
- F. documento di identità codice fiscale – visura camerale

si precisa che, i documenti A), B) C) devono essere sottoscritti, a pena di esclusione, con apposizione di firma digitale del legale rappresentante o concorrente, rilasciata da un Ente accreditato presso l'Agenzia per l'Italia digitale (ex DigitPA).

Per l'apposizione della firma i concorrenti devono utilizzare un certificato qualificato non scaduto di validità, non sospeso o revocato al momento dell'inoltro. Si invita pertanto a verificarne la corretta apposizione con gli strumenti allo scopo messi a disposizione dal proprio Ente certificatore

Eventuali modifiche saranno comunicate con apposito avviso nell'area comunicazioni del Portale Telematico o, in caso di impossibilità tecnica di utilizzare il Sistema telematico, sul sito del Consorzio ASI

In ogni caso, fatti salvi i limiti inderogabili di legge, l'operatore economico esonera questa Stazione Appaltante da qualsiasi responsabilità per malfunzionamenti di qualsiasi natura, mancato funzionamento o interruzioni di funzionamento del Portale Telematico <https://asitaranto.acquistitelematici.it/>

L'offerta è irrevocabile e deve contenere la seguente documentazione:

- A. **DOMANDA** diretta a sottoscrivere locazione onerosa dell'immobile **indicando il lotto di interesse di cui trattasi**, contenente tutti i dati identificativi del soggetto interessato elencati nelle istruzioni allegate al presente avviso,
- B. **Dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 con la quale il concorrente assumendone la piena responsabilità attesti:
 - di aver accertato lo stato d'uso dell'immobile ;
 - di non essere in stato di fallimento o sottoposto ad altra procedura concorsuale,
 - che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati,

- di non essere incapace a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi degli articoli 32 ter e 32 quater del Codice Penale,
- di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto dei locali;
- di aver preso piena ed integrale conoscenza del presente avviso pubblico e di accettarne incondizionatamente il contenuto, nonché il contenuto del contratto e del regolamento per l'uso dei rustici industriali;
- di essere consapevole che, mentre la proposta vincola il proponente sin dalla sua produzione, l'Ente resterà vincolato esclusivamente qualora dovesse procedere alla stipula del contratto di locazione.
- di impegnarsi a presentare, in caso di assegnazione definitiva, prima della sottoscrizione del contratto, a pena di decadenza, fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria a prima richiesta, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, per una somma pari a n.12 (dodici) mensilità del canone per ogni immobile chiesto in locazione, in favore della stazione appaltante, da aggiornare annualmente fino alla data di scadenza del contratto di locazione; nonché polizze di assicurazione emesse da primaria società assicuratrice, mediante le quali il conduttore si sarà assicurato per tutta la durata del presente contratto, contro il rischio della responsabilità civile derivante dall'esercizio della propria impresa anche per danni causati da propri dipendenti e collaboratori per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) e avrà assicurato in favore del consorzio contro il rischio di incendio, scoppio, eventi naturali atti vandalici l'immobile locato per un massimale non inferiore a euro 500.000,00(cinquecentomila/00). Nelle relative polizze dovrà essere inclusa la clausola che preveda, in caso di disdetta, recesso o di risoluzione, l'obbligo per la compagnia assicuratrice di darne tempestiva comunicazione al Consorzio ASI di Taranto Le garanzie sono elemento essenziale del contratto.
- di impegnarsi, in caso di assegnazione definitiva, a non subaffittare a terzi lo stabilimento assegnato in locazione o parti dello stesso;

C. **OFFERTA TECNICA : a)Business plan contenente tutti gli elementi oggetto della valutazione per l'assegnazione ed a titolo esemplificativo ma non esaustivo l'indicazione dell'attività da svolgere; la capacità imprenditoriale del soggetto proponente; le prospettive di mercato del settore a cui l'iniziativa si riferisce; validità economica e finanziaria del progetto imprenditoriale; capacità del progetto, o del nuovo investimento, di generare occupazione e sviluppo**

D. **OFFERTA ECONOMICA** in cifre e lettere

E. **ATTESTAZIONE** di presa visione dell'immobile

F. **DOCUMENTO** di identità codice fiscale – visura camerale

L'apertura delle offerte per la locazione onerosa degli immobili di cui trattasi avrà inizio alle ore 12.30 del giorno 24.11.2020 presso la sede del Consorzio ASI via Gobetti, 5.

Si procederà alla apertura dell'offerta tecnica-economica per i soggetti in regola con la documentazione richiesta ai precedenti punti .

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta. Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, la procedura sarà dichiarata deserta. L'aggiudicazione dei beni al termine della procedura avverrà mediante adozione di apposito atto deliberativo del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, e diverrà esecutiva dopo la verifica della

documentazione

Le offerte di locazione saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio del soggetto deputato alla valutazione prima dell'apertura delle domande, la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta: presenti problematiche di ordine pubblico

Criteri di assegnazione degli immobili

Le domande pervenute saranno valutate secondo i seguenti criteri:

A) Voci oggetto della valutazione di business	punti 50
↳ Riconversione di attività in precedenza legate alla monocultura siderurgica0- 10
↳ Nuove assunzioni dirette e relativi tempi di attuazione delle stesse 0 ÷20
↳ Solidità economica e finanziaria dell'impresa 0 ÷10
↳ Attività innovativa dell'impresa; rispetto della parità di genere; assunzione di giovani 0 ÷10
B) Offerta economica	Punti 50

Offerta economica Importo del canone di locazione offerto (massimo 50 punti). Il canone annuo a base di gara è fissato come sopra indicato per ciascun lotto. L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 50,00 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di cinquanta euro saranno arrotondati al ribasso.

In caso di parità si procederà per sorteggio.

Si formerà una graduatoria che resterà aperta per future eventuali assegnazioni per le quali si procederà in scorrimento.

Per quanto concerne la valutazione degli elementi formulanti l'offerta tecnica di business dal criterio a) al e), si procederà attraverso la media dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, attribuiti discrezionalmente dal commissario o dai singoli commissari se si opterà per una commissione, per i sopra indicati elementi; media da moltiplicare per il punteggio massimo attribuibile, secondo le scale di valore del seguente prospetto:

valutazione	Eccellente	Ottimo	Piu che adeguato	adeguato	Parzialmente adeguato	inadeguato
Gradazione	1	0,8	0,6	0,4	0,2	0^

E riconosciuta al commissario/membri commissione la possibilità di attribuire valori intermedi. Una volta che sono stati attribuiti coefficienti a ciascun concorrente, viene calcolato il punteggio

CONSEGNA DEL BENE

- La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione che avverrà, nel termine considerato essenziale nell'interesse dell'Amministrazione di 30 (trenta) giorni dalla data dell'esecutività del provvedimento di aggiudicazione.

CONDIZIONI

- Le spese di registrazione sono poste nella misura della metà a carico del conduttore
- Non saranno ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato e con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- L'Ente si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa anche successivamente all'assegnazione;
- Nel caso che il locatario selezionato non si presenti per la stipula del contratto nei termini fissati l'Ente provvederà ad assegnare la locazione al concorrente che segue in graduatoria;
- Il rapporto di locazione sarà disciplinato da apposito contratto della durata di anni 6 (sei) o durata differente secondo la richiesta formulata dall'istante, e da apposito Regolamento per l'uso dei rustici industriali e dei servizi comuni, i cui schemi allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale.
- L'impresa assegnataria dovrà vincolare l'uso dello stabilimento all'attività per cui le è stato assegnato secondo quanto stabilito nel Contratto di locazione e nel Regolamento per l'uso dei rustici industriali e dei servizi comuni, dovrà attenersi alla normativa vigente e non potrà subaffittare l'immobile a terzi, salva approvazione preventiva del Consorzio.
- Gli oneri previsti da leggi dello Stato, quali la prevenzione degli incendi, la sicurezza degli impianti, la salubrità e sicurezza dei luoghi di lavoro, l'abbattimento delle emissioni (o i rischi di emissioni) potenzialmente inquinanti l'atmosfera, ovvero di quelle potenzialmente pregiudizievoli della qualità dei corpi idrici superficiali o della falda sotterranea, l'abbattimento dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, le misure di contenimento energetico e quant'altro previsto per legge e dipendente dall'attività svolta negli immobili, resteranno a carico degli assegnatari. Eventuali modificazioni necessarie agli immobili derivanti da quanto sopra potranno essere assentite dal consorzio, fatta salva la possibilità di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi alla scadenza del contratto.
- La mancata esibizione della documentazione richiesta o l'eventuale falsità delle dichiarazioni rese in sede di domanda comporterà la decadenza dell'assegnazione dello stabilimento con scorrimento della graduatoria a favore dell'impresa che segue
- L'assegnazione definitiva costituisce vincolo per l'impresa. In caso di rinuncia l'Amministrazione procederà allo scorrimento della graduatoria.
- La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia e alla verifica di quanto dichiarato in sede di domanda.
- Per tutte le controversie scaturenti dall'esecuzione del servizio il Foro competente è quello di Taranto
- L'ente si riserva la facoltà di non concludere la presente procedura.
- Eventuali informazioni e quesiti avverranno a mezzo della piattaforma entro il giorno **23.11.20** ore **12.00** ove sono consultabili:
- Formano parte integrante del presente avviso
istruzioni compilazione domanda
modello contratto
modello di regolamento uso rustici industriali



- Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.
- Il presente bando integrale è pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Taranto, della Provincia di Taranto, sugli albi dei soci ed è pubblicato sul sito internet www.asitaranto.it

Il Direttore
Ing Giacinto Angelastri