

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

n. 74 del 15/12/2021

**SECONDO AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN
LOCAZIONE DI IMMOBILI IN GESTIONE DEL CONSORZIO
ZONA MOLO POLISETTORIALE**

PREMESSO CHE:

1. con delibera 2/21 si disponeva di avviare la procedura per la locazione di n 4 palazzine insistenti sul Molo Polisettoriale del Porto di Taranto mediante piattaforma di e-procurement del Consorzio ASI

2. la base d'asta veniva così fissata:

	superficie	prezzo	importo mensile
LOTTE DA 1000 MQ	mq	euro/mq	euro/mese

palazzina 1	pianterreno	LOTTO 1	1000	2,7	2.700,00
	primo piano	LOTTO 2	1000	2,5	2.500,00
palazzina 2	pianterreno	LOTTO 3	970	2,8	2.716,00
	primo piano	LOTTO 4	1000	2,4	2.400,00
palazzina 3	pianterreno	LOTTO 5	1000	2,7	2.700,00
	primo piano	LOTTO 6	700	2,4	1.680,00
palazzina 7	pianterreno	LOTTO 7	1000	2,7	2.700,00
	primo piano	LOTTO 8	1000	2,4	2.400,00

3. Con delibera 21/21 si aggiudicavano esclusivamente il Lotto 1 ed il Lotto 3

4. con delibera 27/21, al fine di rendere produttivo il complesso immobiliare, tenendo conto delle difficoltà delle imprese in questo particolare momento, per favorire la massima partecipazione, si autorizzava il RUP il Direttore Ing Giacinto Angelastri all'espletamento della nuova procedura per la locazione di n 4 palazzine insistenti sul Molo Polisettoriale del Porto di Taranto prevedendo un ribasso del 5% sulla base d'asta fissata con delibera 2/21 e prevedendo la possibilità, di procedere all'assegnazione

parziale dell'immobile in lotti tecnicamente funzionali da individuare su richiesta e da assegnare al prezzo a mq posto a base di gara, con onere di compartimentazione a carico del richiedente ed a spese del consorzio, secondo le modalità già previste nel bando, in caso di lotti ulteriormente deserti.

5. Occorre dunque approvare nuovo avviso pubblico e documentazione riportata, prevedendo la seguente base d'asta

			mq	euro/mese
	palazzina 1	intera	2000	4.940,00
		primo piano	1000	2.375,00
		pianterreno	1000	2.565,00
		piano terra 500MQ	500	1.282,50
		primo piano 500 mq	500	1.187,50
	palazzina 2	primo piano	1000	2.280,00
		500mq	500	1.140,00
	palazzina 3	intera	2000	4.845,00
		pianterreno	1000	2.565,00
		primo piano	1000	2.280,00
		piano terra 500MQ	500	1.282,50
		primo piano 500 mq	500	1.140,00
	palazzina 7	intera	2000	4.845,00
		pianterreno	1000	2.565,00
		primo piano	1000	2.280,00
		piano terra 500MQ	500	1.282,50
		primo piano 500 mq	500	1.140,00

IL RUP e DIRETTORE

- Letta la relazione che precede;
- Visto il vigente regolamento sui servizi interni consortili;
- Visto il D.L. vo 50/2016 e ss.mm.ii.;
- Ritenuta la necessità di provvedere in merito:

DETERMINA

1. Di dare avvio alla nuova procedura di selezione pubblica per la locazione degli immobili 1, 3, 7 piano terra primo piano e 2 primo



piano approvando l'avviso e la documentazione allegata alle cui condizioni si svolgerà la procedura di gara e che prevedono le modalità di aggiudicazione e di stipula che allegati alla presente formano parte integrante e sostanziale

Dichiara il presente atto immediatamente esecutivo.

Il RUP e Direttore
Ing Giacinto Angelastri

Allegati:
avviso;
Modello di domanda;
Modello di business
Schema di contratto;
Foto aerea;
Planimetria Palazzina tipo
Foto palazzine 1, 2,3,7,

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI
IMMOBILI IN GESTIONE DEL CONSORZIO
ZONA MOLO POLISETTORIALE**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n.27/21

Il Consorzio ASI di Taranto ha realizzato alcuni immobili che gestisce in virtù di convenzioni 280/87 247/88 stipulate con l'ex Agensud

N. 4 Palazzine posto in Taranto, Molo polisettoriale, (piano terra e/o 1°), e precisamente è intenzione dell'Ente procedere all'assegnazione in locazione delle stesse mediante procedura ad evidenza pubblica.

Gli immobili sono così identificati: palazzina n.1, n.2, n.3, n.7 della planimetria allegata trattasi di immobili, siti in prossimità del molo polisettoriale all'interno della cinta doganale, sono singolarmente composti da due piani (piano Terra e primo piano) La superficie coperta complessiva effettiva al netto del vano scala e ascensore, risulta essere la seguente:

- **Piano terra**
Superficie coperta effettiva mq. 1.000
- **Primo Piano**
Superficie coperta effettiva mq. 1.000

Superficie Totale Raggiungibile mq. 2. 000

Le suddette palazzine sono state realizzate in struttura prefabbricata. Ciascuna di esse è dotata di n. quattro ingressi e quattro scale di cui due interne; in corrispondenza delle scale esterne è stato realizzato apposito vano per l'ascensore, ai piedi dei vani ascensore giungono le canalizzazioni predisposte per gli impianti di acqua, fogna, telefono ed energia elettrica

Descrizione:

palazzina 1: p.t. deposito con annesso ufficio

palazzina 1; 1°p. deposito con sistema di rilevazione incendi e di estinzione incendi

Palazzina 2: 1°p. area uffici con pareti divisorie e cavidotti parzialmente realizzati, da rifinire e completare

Palazzina 3: piano terra dotato di impianti e 1°p. deposito allo stato rustico

Palazzina 7: piano terra e 1°p. area deposito allo stato rustico

BASE D'ASTA

		totale mq		mq	euro/mq	euro/mese
	palazzina 1	1000	primo piano	1000	2,375	2.375,00
		1000	pianterreno	1000	2,565	2565,00
	palazzina 2	1000	primo piano	1000	2,28	2.280,00
	palazzina 3	1000	pianterreno	1000	2,565	2.565,00
		1000	primo piano	1000	2,28	2.280,00
	palazzina 7	1000	pianterreno	1000	2,565	2.565,00
		1000	primo piano	1000	2,28	2.280,00

CONDIZIONI

- a. I lavori di messa a norma degli immobili, sono limitati alla ristrutturazione/realizzazione di servizi igienici, impianto elettrico (con riferimento alle sole opere di illuminazione, rete di terra e prese) e ascensori per i lotti non dotati di tali opere (pal. 3 1° piano, palazzina 2 1° piano (relativamente al solo completamento opere), palazzina 7 per pianterreno e primo piano). Tali lavori e gli eventuali lavori di compartimentazione in caso di domanda di porzione di immobile sono a spese del consorzio ed avverranno a cura del conduttore, All'esito della valutazione della regolare esecuzione dei lavori da parte del Consorzio, e, dietro presentazione della fattura quietanzata delle relative dichiarazioni di conformità, i canoni mensili saranno decurtati nella misura massima del 30% sino alla concorrenza dell'importo offerto in gara per i lavori e comprensivo altresì del minor godimento del modulo per il tempo necessario alla realizzazione degli stessi. L'esecuzione dei lavori di messa a norma è obbligatoria.
- b. Tale importo, comunque soggetto ad approvazione da parte del Consorzio ASI, dunque sarà compensato con il canone per un periodo massimo di 5 anni.
- c. 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 e di accettare avendo svolto il sopralluogo e preso visione della documentazione relativa all'immobile
- d. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del conduttore
- e. 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;
- f. Gli effetti dell'eventuale successione nella gestione/titolarità dell'immobile da parte di altri soggetti all'attuale Locatore, non potrà comportare alcun diritto, risarcimento, indennizzo od azione diretta o indiretta nei confronti del Consorzio ASI in quanto il conduttore ne è reso edotto con il presente avviso;
- g. Alla fine della locazione per qualunque causa, compreso l'eventuale recesso anticipato da parte del Locatario, ogni e qualsiasi opera di ristrutturazione, manutenzioni addizioni 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;
- h. Tutte le spese per consumi, a titolo non esaustivo, 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;
- i. Il canone mensile di locazione come determinato a seguito dell'assegnazione in locazione sarà soggetto annualmente alla variazione secondo l'indice Istat ai sensi di legge.
- j. Il conduttore, pena la risoluzione del contratto, non può subaffittare né cedere ad altri l'immobile oggetto del presente bando, né mutare la destinazione dichiarata in sede di istanza.
- k. Il conduttore si obbliga ad acquisire presso gli Enti preposti le prescritte autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività che restano a proprio esclusivo carico
- l. 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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1) STATO DEL BENE

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

I soggetti interessati dovranno prendere visione dell'immobile, nonché della documentazione relativa all'immobile di che trattasi al fine di constatare lo stato dei luoghi, facendone richiesta entro la data del **19.01.22 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 14.00 del 24.01.22** 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 MOLO POLISETTORIALE" 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- progetto.
- D. Offerta economica
- E. attestazione di presa visione dell'immobile
- F. documento di identità codice fiscale – autocertificazione attestante iscrizione al registro imprese
- G. Dichiarazione di impegno di istituto bancario o compagnia assicurativa in caso di assegnazione al rilascio di:
 - a) fideiussione- L'importo da garantire per la fidejussione deve essere pari a n.12 (dodici) mensilità esclusa IVA
 - b) polizza RCT
 - c) polizza incendio.

si precisa che, i documenti A), B) C) D), F) 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 l'immobile o la porzione di esso di interesse. La domanda deve contenere tutti i dati identificativi del soggetto interessato elencati nelle istruzioni allegate al presente avviso, che potrà essere persona fisica, persona giuridica, o ente dotato di soggettività giuridica
si precisa altresì che in caso di interesse per più immobili o più porzioni di immobile dovranno essere inoltrate autonome domande
Saranno prese in considerazione domande relative a piani e porzioni di piano subordinatamente all'assenza di domande rispettivamente per l'intero immobile o per il singolo piano
- 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 degli atti della procedura e di accettarne incondizionatamente il contenuto;
 - 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.
- C. **Offerta tecnica : a)Business plan contenente a titolo esemplificativo ma non esaustivo l'indicazione dell'attività che il richiedente dovrà 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 , da redigersi preferibilmente secondo il modello allegato – b)Progetto tecnico di massima con evidenza delle opere necessarie per la messa a norma a carico del consorzio nei limiti precisati nel paragrafo “base d'asta”**
- D L'offerta economica conterrà l'offerta (in cifre e lettere) al rialzo rispetto a quella a base d'asta, sopraindicata per ciascun lotto, corrispondente al canone di locazione mensile e conterrà

la determinazione del costo (in cifre e lettere) previsto per le opere necessarie per la messa a norma (individuate nel progetto tecnico di massima)

E. attestazione di presa visione dell'immobile

F. documento di identità codice fiscale – autocertificazione attestante iscrizione al registro imprese

G. Dichiarazione di impegno di istituto bancario o compagnia assicurativa al rilascio di fideiussione- polizza RCT e incendio e danni in caso di assegnazione L'importo da garantire della polizza fideiussoria deve essere pari a n.12 (dodici) mensilità esclusa IVA

L'apertura delle offerte per la locazione onerosa degli immobili di cui trattasi avrà inizio alle ore 10,00 del giorno 25.01.22 telematicamente

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 all'offerente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo, mediante adozione di apposito atto deliberativo del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, e diverrà esecutiva dopo la verifica della documentazione.

OFFERTE AMMISSIBILI

Le offerte di locazione saranno ammesse solo se, ad insindacabile seppur motivato giudizio della nominanda Commissione,

la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- non presenti problematiche di ordine pubblico e/o se i soggetti economici abbiano in programma di svolgere attività collegate o connesse ai servizi portuali

Le offerte ammissibili saranno valutate dalla nominanda commissione in base ai seguenti criteri:

a) Validità del progetto di business – punti 40

a.1) Qualità del Business Plan: realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta nei primi sei anni di durata del contratto. **(massimo 15 punti)**

Il Piano sarà valutato secondo i seguenti criteri:

a.1.1) Chiarezza e completezza della descrizione del progetto imprenditoriale che si intende realizzare. Analisi di mercato, attendibilità delle stime e coerenza dei prospetti economico finanziari (massimo punti 5)

a.1.2) Copertura finanziaria del progetto da realizzare. Il BP dovrà indicare chiaramente le fonti di finanziamento che si intendono utilizzare per la realizzazione del progetto e nel caso di fonti di finanziamento di tipo bancario essere corredato di idonea documentazione comprovante la disponibilità di uno o più istituti bancari alla concessione del finanziamento (massimo punti 5)

a.1.3) Esperienza maturata nella gestione/direzione di attività similari a quella proposta (massimo punti 5). L'esperienza deve essere comprovata dalla produzione di idonea documentazione (attestati, riconoscimenti, bilanci ecc.). Verrà assegnato 1 punto per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di gestione/direzione di impresa o strutture similari a quella proposta, fino ad un massimo di 5 punti.

a.2) Grado di legame e valorizzazione del territorio con ricaduta occupazionale (**massimo punti 15**)
- L'offerta dovrà essere supportata da valutazioni oggettive della ricaduta occupazionale sul territorio della provincia di Taranto.

I punti saranno così attribuiti
Insufficiente 0 punti
Sufficiente 5 punti
discreto 10 punti
ottimo 15 punti

a.3) Sostenibilità ambientale del progetto (**massimo punti 10**)

Insufficiente 0 punti
Sufficiente 5 punti
ottimo 10 punti

L'offerta dovrà comprendere una valutazione ambientale dell'attività ed una precisa individuazione degli aspetti ambientali ad essa associati, con evidenza delle azioni per la minimizzazione dell'impatto ambientale

b) Qualità del progetto tecnico – (punti 20)

b.1) Fattibilità tecnica: Documentazione allegata e/o riferimenti normativi/regolamentari precisi attestanti le verifiche effettuate circa la fattibilità dell'iniziativa proposta. (**massimo punti 10**)

I punti saranno così attribuiti
immediata eseguibilità 10 punti
eseguibilità condizionata da pareri vincolanti 5 punti
eseguibilità molto complessa 2 punti

b.2) Qualità esecutiva ed architettonica del progetto di ristrutturazione (**massimo punti 10**)

L'offerta deve essere accompagnata da un progetto di massima di ristrutturazione dei locali che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici (edile, elettrico, impianti a fluidi, e di arredamento), sia in grado di valorizzare i locali e sia funzionale alla tipologia di attività.

Essa sarà valutata sotto i seguenti aspetti:

Punti

Completezza del progetto esecutivo di ristrutturazione 5

Qualità del materiale impiegato 3

Presenza di rendering finali 2

c) Offerta economica (punti 40)

c.1) Importo del canone di locazione offerto (**massimo 30 punti**). I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta.

I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta. Il concorrente che presenta l'offerta più alta per il canone ottiene il valore del coefficiente uguale ad 1, e quindi ottiene 30 punti e i successivi, in decrescendo, rapportando il valore offerto dai concorrenti all'offerta migliore. 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 € 200,00 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di duecento euro saranno arrotondati al ribasso.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto al canone base.

c.2) Valore delle opere di ristrutturazione a carico della proprietà per la messa a norma dei locali e di eventuali compartimentazioni in caso di domanda di locazione di parte dell'immobile da scomputare dai canoni di locazione nella misura massima del 30% del canone mensile (**massimo 10 punti**). I punti saranno assegnati secondo il seguente criterio:

Saranno assegnati 10 punti all'offerta che non preveda alcun importo da scomputare dai canoni di locazione. Alle offerte con importi superiori saranno detratti 0,5 punti per ogni punto percentuale di scomputo richiesto del canone di locazione partendo dal valore di 10 punti.

Gli importi offerti dovranno essere arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indicazione più favorevole all'amministrazione.

CONSEGNA DEL BENE

- La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione, nel termine considerato essenziale nell'interesse dell'Amministrazione di 30 (trenta) giorni dalla data dell'esecutività del provvedimento di aggiudicazione.
- Le spese di registrazione sono poste nella misura della metà a carico del conduttore

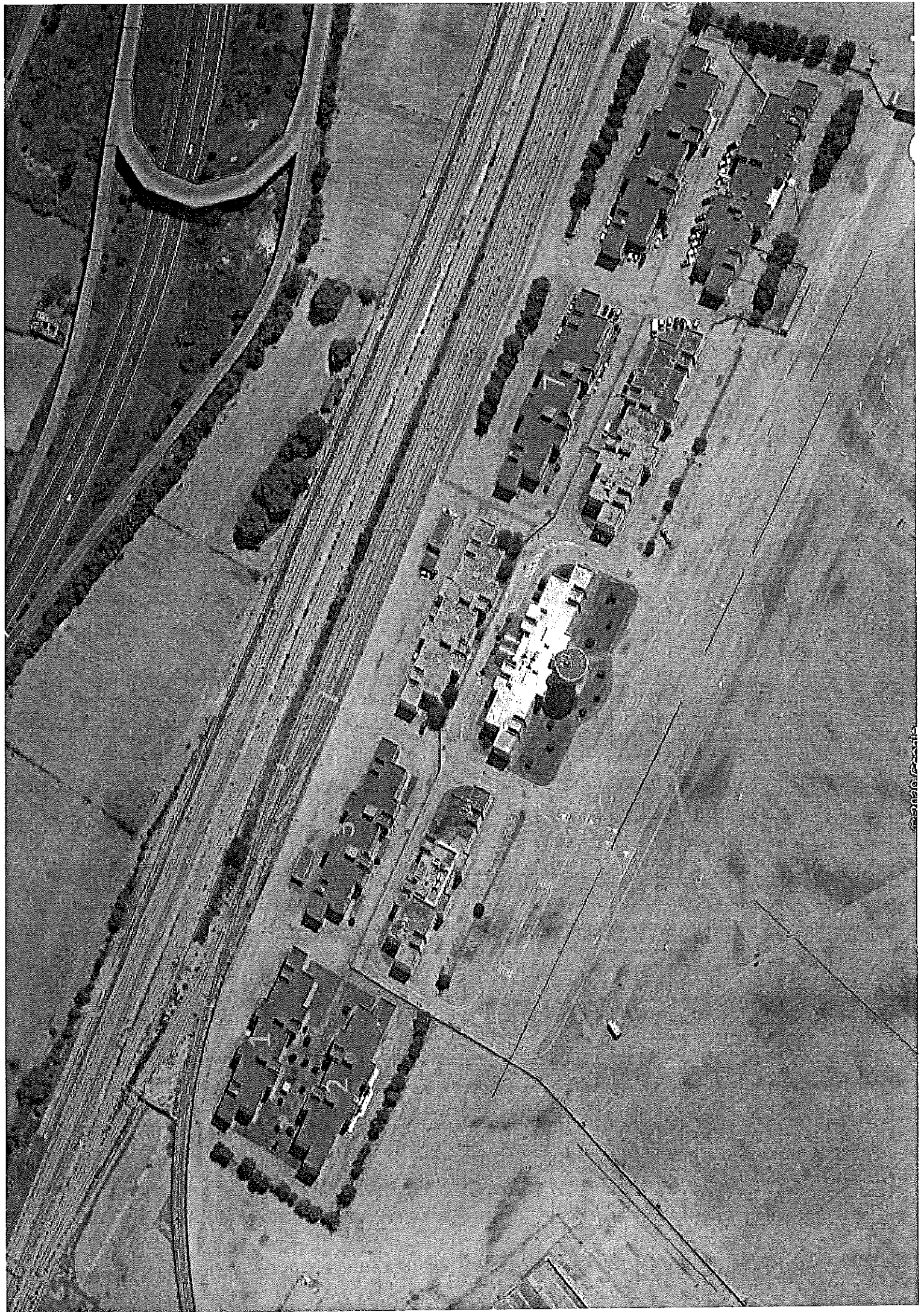
AVVERTENZE

- Le offerte ed i relativi punteggi sono da attribuirsi per ciascuna palazzina. Nel caso di presentazione di offerte per più di una palazzina i punteggi non sono cumulabili.
- L'Ente potrà procedere all'assegnazione di un solo piano, relativo alla singola palazzina, che abbia almeno una estensione di mq.1000 di superficie esclusivamente in assenza di offerte relative all'intera palazzina libera composta da 1 piano e pt .
- Subordinatamente all'assenza di domande per l'intero immobile e di singoli piani dell'immobile, l'Ente si riserva la facoltà di assegnare porzioni di piano aventi estensione di 500 mq di superficie. In tal caso la determinazione del prezzo a base d'asta è data dal valore rinveniente per €/mq indicato in tabella ed i lavori occorrenti alla separazione della porzione richiesta saranno esclusivamente a carico del proponente ed a spese del consorzio da

scomputare con le modalità previste alla lettera a) del presente avviso, con l'obbligo di ripristino al termine del contratto.

- **Non saranno ammesse offerte condizionate**, espresse in modo indeterminato e con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- La mancata esibizione della documentazione richiesta o l'eventuale falsità delle dichiarazioni rese in sede di domanda comporterà la decadenza dell'assegnazione con scorrimento della graduatoria a favore dell'impresa che segue
- 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;
- Per tutte le controversie scaturenti dall'esecuzione del servizio il Foro competente è quello di Taranto
- Per quanto altro non previsto dal presente avviso, si applicano le norme di legge vigenti in materia; hanno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel R.D. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni.
- L'ente si riserva la facoltà di non concludere la presente procedura.
- Eventuali informazioni e quesiti avverranno a mezzo della piattaforma **entro il giorno 20.01.22 ore 14.00** ove sono consultabili:
- Formano parte integrante del presente avviso:
 - istruzioni compilazione domanda
 - modello contratto
 - modello business plan
 - planimetria unità immobiliari.
 - riproduzione fotografica
- 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



ISTRUZIONE COMPILAZIONE DOMANDA

- a) dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede) del soggetto proponente ; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito integrata in caso di offerta compiuta da persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; deve essere prodotto autocertificazione dell'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
- b) numero identificativo dell'immobile e superficie oggetto dell'offerta;
- c) indirizzo della casella di posta elettronica o pec indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- d) dichiarazione di voler stipulare contratto di locazione alle condizioni tutte dell'avviso e dei documenti richiamati

Linee Guida per la compilazione del Business Plan

La presente guida illustra le modalità di compilazione del Business Plan da parte dell'impresa richiedente e le informazioni minime che lo stesso deve contenere sulla base dello standard di Business Plan

Si riportano le indicazioni da seguire nella compilazione del Business Plan, suddivise per sezione:

1. SINTESI PROGETTUALE:

In tale sezione l'impresa deve riportare i dati di sintesi dell'idea progettuale e specificatamente:

- ragione sociale;
- indirizzo della ditta/società relativo alla sede legale;
- forma giuridica dell'impresa (ditta individuale, s.r.l., ecc.);
- data di costituzione;
- numero soci (solo per le società);
- capitale sociale;
- attività;
- codice ateco;
- numero addetti previsti (full time e part-time);
- riferimenti del legale rappresentante;
- riferimenti dell'eventuale persona delegata dal legale rappresentante;
- totale degli investimenti previsti da realizzare;
- totale fatturato previsto per i primi 3 anni;
- percentuali del mercato obiettivo che si intende raggiungere.

2. INFORMAZIONI SULL'IDEA PROGETTUALE:

In tale sezione l'impresa deve fornire le seguenti informazioni su:

DESCRIZIONE DELL'IDEA IMPRENDITORIALE CHE SI PREVEDE DI REALIZZARE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE CON PARTICOLARE EVIDENZA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COLLEGATE O CONNESSE AI SERVIZI PORTUALI

descrizione dell'eventuale know-how già posseduto dall'impresa;
notizie sulla costituzione dell'impresa e sue eventuali modificazioni.
ASPETTI DI sostenibilità ambientale

3. PRODOTTO/ SERVIZIO OFFERTO E MERCATO DI RIFERIMENTO:

In questa sezione deve essere fornita una descrizione di:

- prodotto/servizio da collocare sul mercato;
- mercato di riferimento (contesto geografico, tipologia di clientela obiettivo);
- concorrenti già presenti sul mercato di riferimento individuato;
- vantaggi competitivi rispetto alla concorrenza individuata;
- prezzi di vendita e quantitativi previsti;
- strategie di marketing che si prevede di attuare (promozioni, prezzi, distribuzione ed eventuali partnership);

4. ORGANIZZAZIONE AZIENDALE E INVESTIMENTI PREVISTI:

In questa sezione deve essere fornita una descrizione sulla tipologia di investimento necessario, nello specifico devono essere riportate le seguenti informazioni su:

- caratteristiche specifiche degli investimenti da realizzare;
- il layout produttivo;
- i costi di produzione (diretti e indiretti);
- la struttura organizzativa (numero di dipendenti previsti, mansioni assegnate, tipo di contratto lavorativo).
- Capacità imprenditoriale

Inoltre, devono essere compilate le tabelle relative ai costi necessari per la produzione/erogazione dei prodotti/servizi offerti e all'investimento previsto:

Descrizione materie prime/servizi	Unità di misura	Quantità per il 1° anno	Costo unitario (€)	Costo complessivo (€)
Materie prime:				
1				
2				
3				
4				
5				
			Totale materie prime:	
servizi				
6				
7				
8				
9				
10				

Descrizione bene di investimento	QUANTITA'	INVESTIMENTI	DESCRIZIONE TECNICA
a) Attrezzature, macchinari, impianti e arredi			
1			
2			
3			
4			
5			
		Totale a)	
b) Beni immateriali ad utilità pluriennale			
7			
8			
9			
10			
		Totale b)	

5. ASPETTI ECONOMICO/FINANZIARI per i primi 6 anni:

In questa sezione deve essere fornita una descrizione dettagliata su:

- fabbisogno finanziario previsto ;
- fonti di copertura (imprenditore/soci, agevolazioni, Istituti di credito, altro);
- andamento economico dell'impresa/società;
- liquidità aziendale nei 6 anni
- posizione patrimoniale;

Inoltre, deve essere compilato il Prospetto previsionale FONTI/IMPIEGHI:

Fabbisogno (impieghi)	Importo (€)	Fonti di copertura	Importo (€)
Materie prime:			
1			
2			
3			
4			

- Business Plan -

IMPRESA PROPONENTE:

1. SINTESI PROGETTUALE:

Ragione sociale	<input type="text"/>
Indirizzo (sede legale)	<input type="text"/>
Forma giuridica	<input type="text"/>
Data di costituzione	<input type="text"/>
Numero soci	<input type="text"/>
Capitale sociale (In €)	<input type="text"/>
Attività	<input type="text"/>
Codice Ateco	<input type="text"/>
Numero Addetti previsti	<input type="text"/>

Legale rappresentante	Nominativo	<input type="text"/>
	Recapito postale	<input type="text"/>
	Indirizzo e-mail	<input type="text"/>
	Telefono	<input type="text"/>

Persona delegata ai rapporti con <i>Consorzio ASI</i>	Nominativo	<input type="text"/>
	Recapito telefonico	<input type="text"/>

Investimenti da realizzare (in €)	Impianti produttivi	€	<input type="text"/>
	Macchinari e attrezzature	€	<input type="text"/>
	Arredi attrezzature d'ufficio	€	<input type="text"/>
	Beni immateriali	€	<input type="text"/>
	Altro (specificare)	€	<input type="text"/>
TOTALE €			<input type="text"/>

Fatturato previsionale (in €)	1° Anno	2° Anno	3° /6 Anno (a regime)
	€ <input type="text"/>	€ <input type="text"/>	€ <input type="text"/>

Mercato obiettivo		Anno 1° (%)	Anno 2° (%)	Anno 3/6 (a regime) %
	Locale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Regionale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Nazionale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Internazionale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

COSTI:

Descrizione materie prime/servizi	Unità di misura	Quantità per il 1° anno	Costo unitario (€)	Costo complessivo (€)
Materie prime:				
1				
2				
3				
4				
5				
			Totale materie prime:	
servizi				
6				
7				
8				
9				
10				

INVESTIMENTI:

Descrizione bene di investimento	QUANTITA'	INVESTIMENTI	DESCRIZIONE TECNICA
a) Attrezzature, macchinari, Impianti e arredi			
1			
2			
3			
4			
5			
		Totale a)	
b) Beni immateriali ad utilità pluriennale			
7			
8			
9			
10			
		Totale b)	

5. ASPETTI ECONOMICO/FINANZIARI

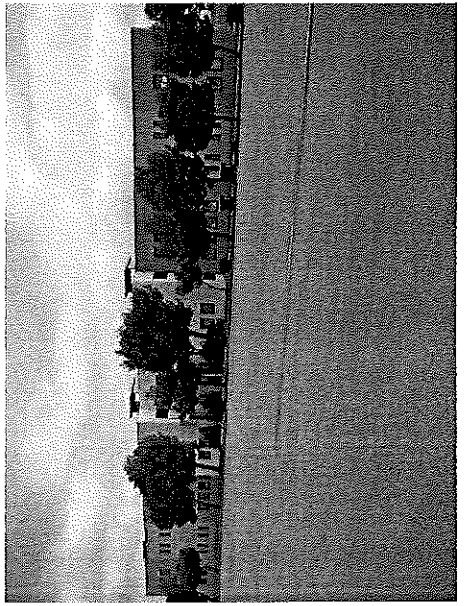
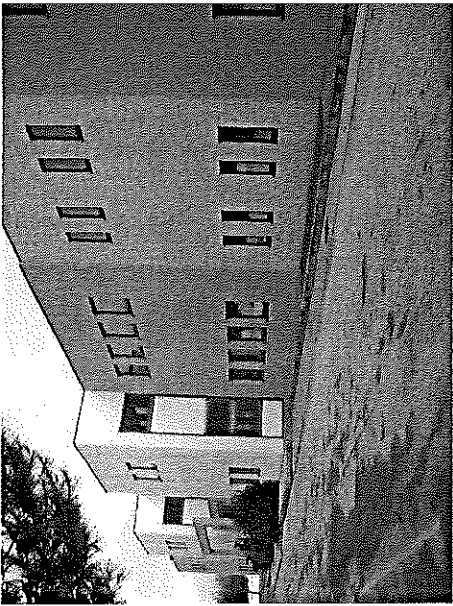
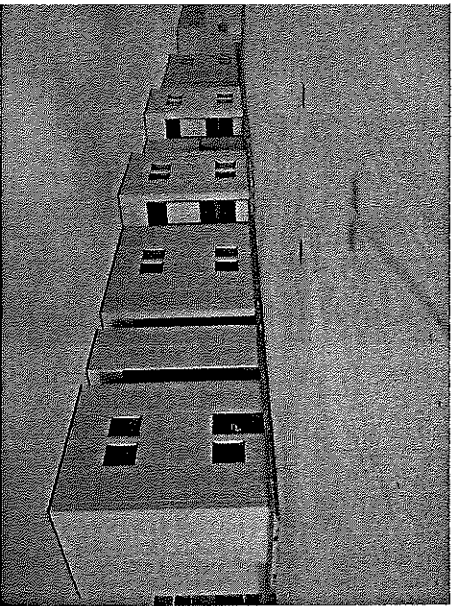
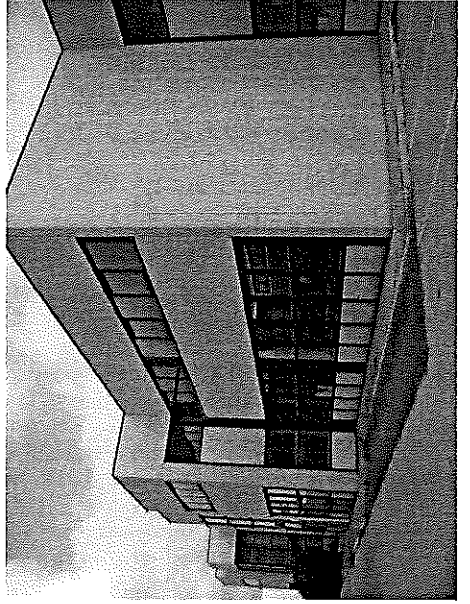
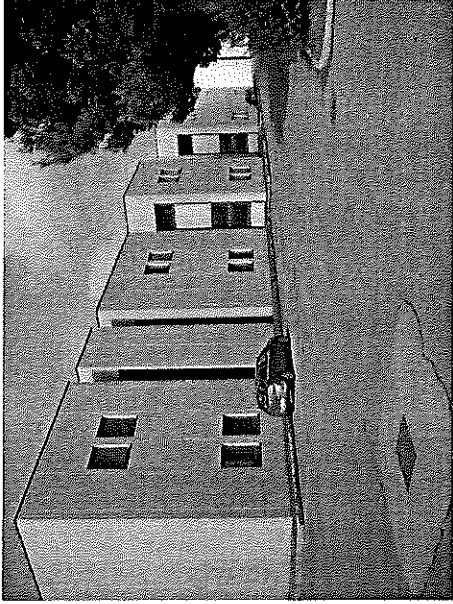
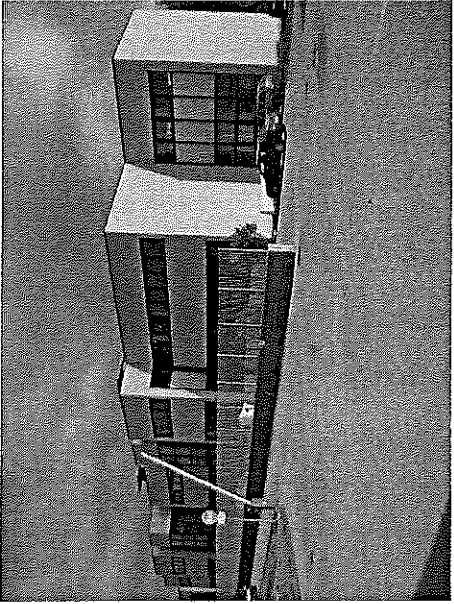
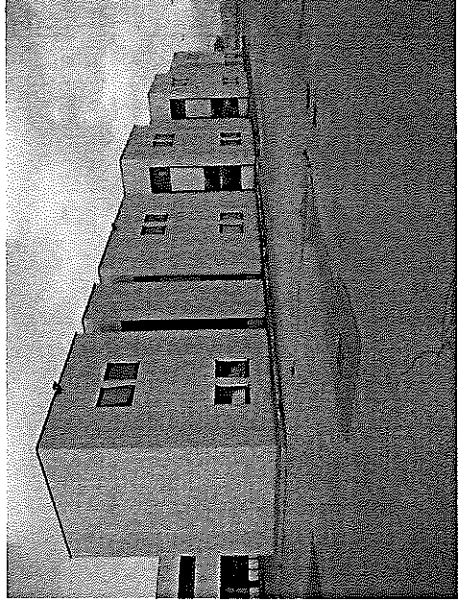
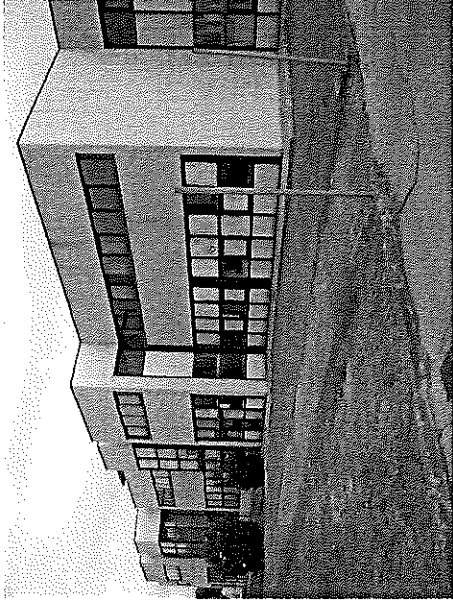
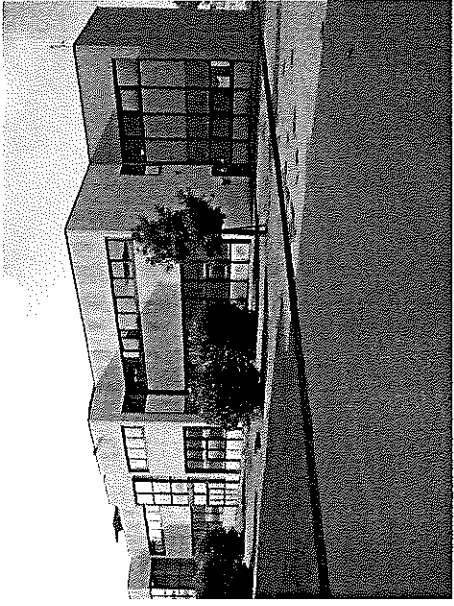
Prospetto previsionale FONTI/IMPIEGHI:

Fabbisogno (impieghi)	Importo (€)	Fonti di copertura	Importo (€)
Materie prime:			
1			
2			
3			
4			

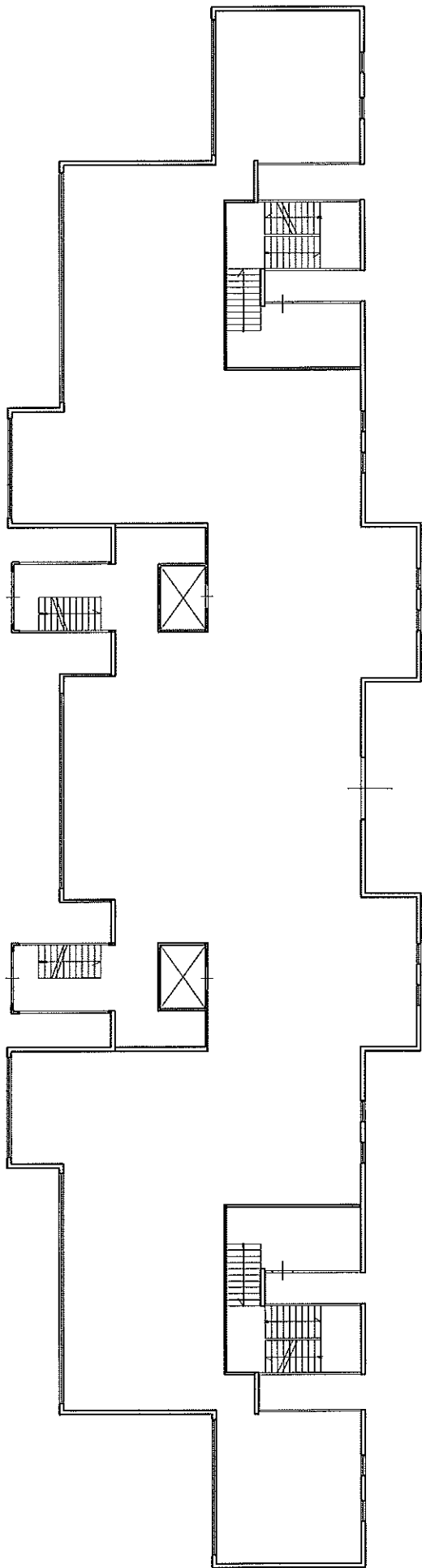
PROGETTO TECNICO DI MASSIMA

Data ____/____/____

TIMBRO SOCIETA' e Firma Legale Rappresentante



PALAZZINA TIPO MOLO POLISETTORIALE Sc. 1:200



SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi a tutti gli effetti di legge, da una parte il **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto (A.S.I.)**, in persona del legale rappresentante pro tempore geom Costanzo Carrieri, con sede in Taranto alla via Gobetti n. 50, P.IVA 00160180733, nel prosieguo denominato locatore;

dall'altra _____

_____, nel prosieguo denominata conduttore.

P R E M E S S O C H E

- Il Consorzio A.S.I. di Taranto, nell'ambito dei lavori di completamento del Molo Polisettoriale del Nuovo Porto di Taranto, ha realizzato, alla radice del medesimo molo, edifici per uso uffici e servizi diversi, costituiti da palazzine su due livelli (piano terra e primo piano), sviluppanti ciascuna circa mq. 1.000 (mille) per piano;
- le suddette palazzine sono state realizzate in struttura prefabbricata, dotate di serramenti in alluminio e vetri, anche a parete continua. Ciascuna di esse è dotata di n. quattro ingressi e quattro scale di cui due interne; in corrispondenza delle scale esterne è stato realizzato apposito vano per l'ascensore, ai piedi dei vani ascensore giungono le canalizzazioni predisposte per gli impianti di acqua, fogna, telefono ed energia elettrica;
- Nelle more della definizione della titolarità degli immobili, allo stato all'esame del Tribunale di Taranto, giusta deliberazione del Consiglio di amministrazione in data _____ n. ___, nonché pedissequo avviso del _____, facenti entrambi parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegate, il Consorzio A.S.I. assumeva la determinazione di cedere in uso a titolo oneroso gli edifici sopra indicati alle "ditte interessate", previa richiesta entro e non oltre il _____;
- l'avviso de quo veniva pubblicato sul portale del Consorzio nonché dei soci, giusta nota del _____ prot. _____;

- in seguito a tale avviso _____ rivolgeva al Consorzio A.S.I. di Taranto formale istanza per ottenere in locazione dal medesimo Consorzio la palazzina contrassegnata con il numero ____ per un'area complessiva di mq. _____ (_____);
- che con deliberazione n. ____ del _____ il Consorzio A.S.I. di Taranto approvava, l'elenco delle aziende con cui stipulare contratti di locazione, reputandole idonee alla locazione di cui al presente contratto, giusta le finalità, l'oggetto e la solidità economica della medesima azienda.

Tutto quanto ciò premesso le parti, come sopra identificate convengono e stipulano quanto segue:

- 1) quanto sopra in premessa forma parte integrante del presente atto;
- 2) il Consorzio A.S.I. di Taranto concede in locazione alla _____ le seguenti unità immobiliari ubicate alla radice del Molo Polisettoriale del Nuovo Porto di Taranto, meglio identificate nella allegata planimetria (all. A) facente anch'essa parte integrante del presente contratto: **palazzina n. ____**;
- 3) il conduttore espressamente accetta in locazione le aree di circa mq. _____ (_____) sopra descritte, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e per quanto realmente si estendono, reputandole idonee alle proprie esigenze;
- 4) il conduttore espressamente dichiara di dover adibire i locali oggetto della locazione alle finalità proprie della azienda ed in particolare:

_____.per come meglio descritte nel business plan allegato alla domanda. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, anche parzialmente, le aree oggetto della locazione, pena la risoluzione del contratto de quo;

- 5) il conduttore si obbliga ad apportare agli immobili le opere tutte per come indicate in progetto che allegato alla presente forma parte integrante del contratto, ivi comprese le opere murarie, eventuali compartimentazioni, gli impianti, dichiarando in questa sede di nulla avere a pretendere, anche in futuro, dal locatore per i lavori ivi eseguiti a qualsiasi titolo, ragione e/o azione ad eccezione degli importi proposti in progetto di messa a norma pari ad € _____ somma che sarà compensata nella misura del 30% del canone mensile sino al mese di _____. Dichiara, altresì, che tutti i lavori, approvati dal Consorzio, saranno eseguiti secondo vigenti norme, da ditte di

propria fiducia e che le stesse dovranno essere certificate. Le certificazioni, a compimento delle opere medesime, dovranno essere depositate presso la sede del locatore in uno alla descrizione planimetrica particolareggiata delle stesse. Le previste prescritte autorizzazioni per la esecuzione delle opere sono ad esclusivo onere e cura del conduttore;

6) con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore assume il possesso dei beni oggetto della locazione, nonché la custodia degli stessi ai sensi e per gli effetti delle norme inerenti all'istituto giuridico del "custode";

7) **la locazione** avrà durata di anni sei a decorrere dal _____ sino al _____, rinnovabile, alla scadenza de qua, in assenza di disdetta da una delle parti da proporsi tassativamente a mezzo raccomandata a.r. entro sei mesi dalla data prevista. È consentito al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto qualora ricorrano gravi motivi e previo pagamento di un canone annuale;

8) **il canone annuo** di locazione è tra le parti ammonterà a complessivi €. _____ (_____) annue, oltre I.V.A. come per legge, da corrispondersi in _____;

9) In ragione e limitatamente alle opere che il conduttore dovrà eseguire a propria cura e a spese del consorzio indicate in progetto, ove realizzate e collaudate il locatore procederà a porre in compensazione l'importo complessivo di € _____, oltre I.V.A. come per legge, nella misura del 30% del canone che dunque sino al termine della compensazione viene determinato in € _____ oltre I.V.A. come per legge

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque sia il titolo o la ragione. Il mancato puntuale pagamento, anche di un solo rateo di canone, costituisce mora per il conduttore il quale dovrà corrispondere al locatore gli interessi legali maturati dalle singole scadenze al soddisfo a far data dal trentesimo giorno dalla scadenza prevista;

9) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore consegna polizza assicurativa o bancaria "a prima richiesta" a favore del locatore, senza beneficio della preventiva escussione, per un importo di € _____ (_____) per la durata del contratto nonché copia conforme delle polizze di

assicurazione emesse da primaria società assicuratrice, mediante le quali il conduttore avrà assicurato per tutta la durata del presente contratto, 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); nonché assicurazione in favore del consorzio 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 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.

- 10) la _____, con la sottoscrizione del presente contratto, si impegna a malleare il Consorzio ASI di Taranto, per qualsiasi titolo, ragione e/o azione derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggetto della locazione si trovano;
- 11) Gli effetti dell'eventuale successione nella gestione/titolarità dell'immobile da parte di altri soggetti all'attuale Locatore, come precisato in premessa, non potranno comportare alcun diritto, risarcimento, indennizzo od azione diretta o indiretta nei confronti del Consorzio ASI
- 12) per quanto non espressamente previsto nel contratto ci si riporta alle condizioni espresse nell'avviso che anche se non allegato forma parte integrante e sostanziale
- 12) le spese di redazione, bollo e registro del presente contratto sono poste a carico per la metà del conduttore e ad onere del locatore;
- 13) per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano alle previsioni normative vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Taranto, li _____

_Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, pervia lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 dichiarano espressamente di approvarle.

Letto, confermato e sottoscritto.

Taranto, li _____