CONSORZIO ASI
Area Sviluppo Industriale Taranto

DETERMINAZIONE

n. 53 **del** 26/10/2020

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

PREMESSO CHE:

1. Con delibera 50/20 il consiglio di amministrazione ha disposto di dare mandato al direttore per gli adempimenti conseguenziali al fine di procedere mediante procedura ad evidenza pubblica alla locazione degli uffici disponibili del complesso industriale Resider II alle condizioni nella stessa riportate
2. Infatti 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
3. 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

4. Allo stato risultano nella disponibilità del consorzio n. 1 immobile posto al secondo piano ed un'intera palazzina uffici tornerà nella disponibilità dell'Ente a febbraio
5. Pertanto, al fine di rendere produttivo l'investimento effettuato, oltre che per permettere la conservazione del patrimonio immobiliare ed una gestione più economica dell'intero complesso, si intende locare i detti beni, e pertanto in ossequio a quanto disposto dall'art 5 LR 2/07, al fine

di consentire la massima partecipazione di coloro i quali possono essere interessati, occorre procedere mediante procedura ad evidenza pubblica alla locazione degli uffici disponibili

6. Il prezzo stimato per il canone di locazione viene stabilito per il secondo piano in € 7.322.40 più IVA annue che il conduttore si impegnerà a corrispondere mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 610.20 più IVA; per l'intera palazzina uffici il canone di locazione viene stabilito in € 19.699.20 più IVA annue che il conduttore verserà mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.641,60 più IVA
7. Occorre dunque approvare i seguenti atti alle cui condizioni si svolgerà la procedura di gara e che prevedono altresì le modalità di aggiudicazione e di stipula, che allegati alla presente formano parte integrante e sostanziale

- avviso pubblico
- istruzioni per la compilazione
- regolamento Resider II
- schema contratto

IL DIRETTORE

- Letta la relazione che precede;
- Visto il vigente regolamento sui servizi interni consortili;
- Ritenuta la necessità di provvedere in merito:

DETERMINA

1. Di approvare l'avviso che allegato alla presente forma parte integrante e sostanziale
2. Dichiara il presente atto immediatamente esecutivo.

Il Direttore
Ing Giacinto Angelastri

Area Sviluppo Industriale Taranto

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 esercitanda, 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 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;
- 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

Area Sviluppo Industriale Taranto

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 siderurgica ..	.....0- 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 atribuibile, 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 pare integrante del presente avviso
istruzioni compilazione domanda
modello contratto
modello di regolamento uso rustici industriali

Area Sviluppo Industriale Taranto

• 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

CONTRATTO DI LOCAZIONE
CAPANNONEAD USO PRODUTTIVO
INSEDIAMENTO CONSORTILE RESIDER II

L'anno 2020, il giorno _____ del mese di ----------

TRA

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto, di seguito denominato Consorzio, codice fiscale e partita IVA 00160180733, in persona del suo legale rappresentante Geom. Costanzo Carrieri per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

E

_____ in persona del legale rappresentante pro tempore p.i._____ con sede _____

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Consorzio ASI concede in locazione per uso produttivo, diverso da quello di abitazione al _____, nella sua espressa qualità di legale rappresentante _____. i locali _____ della palazzina uffici facente parte di un capannone dello stabilimento Resider sito alla Via del Tratturello Tarantino 5/7, di mq. _____ contrassegnato col numero _____ dell'allegata planimetria che forma parte integrante del presente atto, identificato dai seguenti estremi catastali: Foglio 144 , sub ___ , particella 541, categoria D/7, rendita catastale € ____
2. il canone di locazione viene stabilito in **€.** _____ più IVA annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante **n° 12 rate mensili** anticipate dell'importo di **€.** _____ **più IVA**, la prima versata in data ____ di sottoscrizione del presente
3. Il canone di locazione sarà rivalutato annualmente secondo gli indici ISTAT a far data dal _____ e sara' corrisposto entro il _____di ogni mese
4. Il conduttore si obbliga a sopportare le spese relative agli oneri accessori quali il servizio di pulizia, la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, ed alla fornitura di eventuali altri servizi comuni .
5. Il pagamento degli oneri accessori, pari al 50% dell'importo relativo all'intero immobile, avverrà direttamente al Consorzio con il versamento allo stesso a titolo di acconto, al momento della sottoscrizione del presente contratto, della somma di **€.** _____mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Amm. Cond. Resider II" – Consorzio ASI , IBAN: IT 05 A 01030 15801 00000 1246171 ;
6. Il pagamento del canone e degli altri oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o da eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.
7. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce motivo di recesso per il locatore.
8. Per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di pagamento previsti nel presente contratto, verranno addebitati all'Utente gli interessi di mora ad un tasso di 8 (otto) punti superiore al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea, vigente al momento dell' esigibilità, così come previsto dal D.lgs. 9 ottobre 2002, N.231.
9. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra almeno 12 mesi prima della predetta scadenza comunicazione con raccomandata di recesso.
10. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente con preavviso da inoltrarsi a mezzo raccomandata almeno 6 mesi prima.

11. Il conduttore dovrà attenersi al tipo di attività dichiarato in sede di richiesta di ammissione alla locazione.
12. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, e di accettarli senza riserve nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi.
13. L'autoclave e' allocata nel capannone n.___ di cui l'immobile locato fa parte
14. Il conduttore con la sottoscrizione del contratto, rinuncia ad ogni diritto, risarcimento o indennizzo od azione conseguente allo stato in cui trovasi l'immobile, e/o alla eventuale limitazione dell'uso dell'immobile, e dichiara di non aver null'altro a pretendere dal consorzio, essendo stata resa edotta ed avendo accertato la dotazione dell'immobile.
15. In caso di modifica di attività o di perdita dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda, dovrà darne immediata comunicazione con raccomandata. Il locatore si riserva la facoltà di valutare la compatibilità dei nuovi requisiti e/o delle condizioni con quelle che hanno condotto all'assegnazione dell'immobile ed in caso di esito negativo dell'istruttoria il locatore ha diritto di risolvere il contratto previa comunicazione con raccomandata senza riconoscimento di indennità o danno da parte dell'impresa.
16. E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare o comodare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto, pena la risoluzione di diritto, salva la preventiva autorizzazione rilasciata dal Consorzio.
17. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.
18. Il conduttore, quale custode della cosa locata, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi, esonera altresì il locatore dei danni causati per sua colpa o negligenza dall'uso del bene locato e dai suoi impianti.
19. Qualora l'Utente alla scadenza o in caso di risoluzione o recesso del contratto non provveda alla liberazione dell'immobile dovrà corrispondere al Consorzio ASI di Taranto una penale pari a **Euro 43,00 (quarantatre/00)** per ogni giorno di ulteriore indebita permanenza negli spazi medesimi, salvo il risarcimento degli ulteriori danni Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del contratto, anche se non allegati,l' avviso pubblico di locazione, il regolamento per l'uso dei rustici e dei servizi comuni, dei quali ha preso visione anche sul sito www.asitaranto.it sezione modulistica, e che accetta.
20. L'infrazione delle norme del regolamento se contestate almeno tre volte al conduttore darà diritto a richiedere la risoluzione del contratto per colpa del conduttore.
21. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione, previo avviso e in presenza del conduttore o suoi incaricati.
22. Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, in perfetto stato, tinteggiati a nuovo sia le pareti che i serramenti, vetri intatti, servizi e relative apparecchiature sanitarie dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e funzionamento.

23. A tutti gli effetti del presente contratto, ai fini della competenza giudiziaria il conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale e domicilio suppletivo presso lo stabilimento di via del Tratturello Tarantino 5/7 ;
24. Le spese di registrazione del presente contratto e delle sue rinnovazioni eventuali sono a carico del conduttore nella misura del 50%
25. Il conduttore a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali consegna fideiussione **Assicurativa/bancaria** senza beneficio della preventiva escussione, a prima richiesta, per l'importo di **€.** _____ (_____**/00)** pari a **12** mensilità al netto di IVA, per la durata di anni 6 (sei). La garanzia è elemento essenziale del contratto.
26. Il conduttore consegna al Consorzio ASI di Taranto la copia conforme delle 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
27. Le garanzie sono elemento essenziale del contratto.
28. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
29. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Taranto lì

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Si approvano espressamente agli artt.1341 e ss. c.c. gli art.1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24.25.26.27.28

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

REGOLAMENTO

PER L'USO DEGLI IMMOBILI E DEI SERVIZI COMUNI DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE CONSORTILE "RESIDER II

ART. 1
FINALITA'

Tale regolamento è finalizzato allo scopo di gestire e disciplinare in maniera equa ed uniforme l'uso degli immobili e delle opere, degli impianti e dei servizi facenti parte dell'insediamento consortile Resider II ed è vincolante per le imprese conduttrici

ART. 2
USO DELLE OPERE, IMPIANTI E SERVIZI COMUNI

Ciascuna Impresa conduttrice risponde, a qualsiasi titolo, del buon uso degli impianti degli immobili e delle opere, degli impianti e dei servizi comuni di proprietà del Consorzio, in modo da non arrecare danno agli stessi nonché rischi o molestie alle altre Imprese,
In particolare è fatto divieto a ciascuna Impresa conduttrice:

1) di ingombrare, anche temporaneamente, con materiale od altro impedimento, le zone di transito sia pedonale che carraio. E' consentita la normale sosta degli autoveicoli, ma l'Amministrazione del Consorzio può sottoporla a speciali limitazioni od anche vietarla in determinate zone delle singole strade;
2) di gettare sulle vie e sugli altri spazi di uso comune immondizie e rifiuti di qualsiasi genere;
3) di eseguire qualsiasi manomissione di manufatti pertinenti a servizi consortili.

E' fatto obbligo a ciascuna Impresa:

1) di denunciare immediatamente gli eventuali danni arrecati alle opere di uso comune alla cui riparazione potrà provvedere il Consorzio a spese dell'Impresa responsabile e/o di tutte le imprese;
2) di segnalare con tempestività al Consorzio SISRI., per l'immediato intervento, l'eventuale insorgenza di guasti nelle opere ed impianti di proprietà del Consorzio.

ART. 3

Ciascuna Impresa è tenuta a provvedere alla sistematica pulizia delle eventuali aiuole e degli spazi di pertinenza del rustico.
E' altresì vietato lo scarico dei rifiuti e di materiali di ogni genere sugli spazi esterni di pertinenza del rustico. Di conseguenza ciascuna Impresa è tenuta a conferire i propri rifiuti regolarmente al servizio preposto ed autorizzato a questo scopo ed a sostenere la relativa spesa.
In difetto, il Consorzio o altro organismo da esso designato adotta le necessarie misure sostitutive a spese dell'Impresa conduttrice.

ART. 4

Ciascuna Impresa ha l'obbligo di contribuire, senza esclusione e/o eccezione, a tutte le spese ed oneri per la gestione dei servizi e delle opere comuni.
La ripartizione delle spese ed oneri, ivi compresi quelli relativi ad eventuali lavori di interesse generale e comune, è proporzionata al valore degli immobili tenuto conto delle superficie degli stessi.

Le spese e gli oneri relativi ai lavori pubblici particolari sono a carico della o delle Imprese che ne beneficiano.
Per tutte le spese ed oneri relativi alla gestione dei servizi e delle opere comuni, ad eccezione del canone fogna ed acqua nonché dell'eccedenza e dei consumi che saranno addebitati ad ogni conduttore in base alla lettura dei singoli contatori divisionali, sono dovuti contributi fissi annuali, indipendentemente dall'utilizzazione del rustico concesso in locazione, nella misura di **€ 1.807,60 (milleottocentosette/60)** annue per il rustico di tipologia **"1"** (900 mq.) e **€. 2.582,29 (deumilacinquecentoottantadue/29)** per il rustico di tipologia **"2"** (1.800 mq.), salvo conguaglio finale.
UFFICI € 200 (2^ piano) € 600 (intera palazzina
Il contributo deve essere versato anticipatamente ogni anno, al Consorzio SISRI o ad altro organismo da esso Consorzio appositamente designato.

ART. 5

Il rendiconto annuale di gestione dei servizi e delle opere comuni è redatto alla fine di ogni esercizio, a cura del Consorzio o dell'Amministratore delegato.
Ciascun conduttore è tenuto a versare i propri contributi a conguaglio entro dieci giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministratore.Il pagamento dei contributi non può essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere.
Per ogni giorno di ritardo del pagamento delle somme dovute, l' inadempiente è tenuto a corrispondere gli interessi di mora in ragione del tasso ufficiale di sconto, aumentato di due punti.

ART. 6

Le voci di spesa afferenti la gestione dei servizi e delle opere comuni riguardano:

1) Strade:
   - manutenzione strade e segnaletica stradale:
   - manutenzione e rifacimento tombini;
   - manutenzione e pulizia banchine, cunette e spazi comuni;
2) Rete di fognatura:
   - fognatura bianca – pulizia e riparazione manufatti;
   - fognatura nera – pulizia e riparazione manufatti:
3) Illuminazione:
   - esercizio, manutenzione impianto illuminazione stradale principale;
   - esercizio, manutenzione impianto illuminazione stradale secondaria
4) Verde comune:
   - disinfezione e disinfestazione;
   - manutenzione ed innaffiamento aiuole;

Con la maggioranza stabilita dall'art. 8, comma 5°, l'Assemblea dei conduttori dei rustici può approvare le costituzioni di altri servizi comuni, previa acquisizione del conforme parere del Consorzio.

Le delibere adottate dalla maggioranza per l'istituzione di nuovi servizi sono vincolanti per la minoranza.

ART. 7

Alla gestione delle opere e di tutti i servizi comuni ed alla loro amministrazione il Consorzio provvederà direttamente o a mezzo di organismo da esso designato.
L'organismo eventualmente indicato dal Consorzio non ha alcun rapporto economico sia con il Consorzio sia con ogni singolo conduttore, attesa la circostanza che esso attenderà alla gestione ed amministrazione delle opere e dei servizi comuni disponendo unicamente dei contributi corrisposti dai conduttori degli immobili ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.
In ogni caso verrà indicato dal Consorzio un Amministratore interno alla propria struttura od a quella dell'organismo designato, che relazionerà periodicamente sul suo operato all'Assemblea dei conduttori dei capannoni.

Art. 8

1) Alla convocazione della prima seduta assembleare provvede il Consorzio All'atto della sua costituzione, l'assemblea elegge un Presidente ed un Segretario.
2) L'Assemblea dei conduttori dei capannoni si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno ed in via straordinaria quando ne facciano richiesta almeno tre conduttori
3) L'avviso di convocazione, da far pervenire almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta, deve contenere l'Ordine del Giorno con l'indicazione del giorno stabilito per la 1^ e 2^ convocazione.
   L'assemblea è regolarmente costituita in 1^ convocazione con l'intervento di tanti conduttori che rappresentino i 2/3 del valore in mq. dell'intero complesso ed i 2/3 dei partecipanti all'associazione dei conduttori dei capannoni.
4) Sono valide le delibere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'intero complesso.
5) In seconda convocazione l'assemblea risulta regolarmente costituita con la presenza di 1/3 dei partecipanti che rappresentino almeno ½ del valore dell'intero complesso.
   La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti alla gestione ed almeno un terzo del valore dell'intero complesso.
6) Le deliberazioni che concernono la istituzione di nuovi servizi debbono essere comunque prese con una maggioranza che rappresenti la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà del valore del complesso in metri quadri.
7) Delle deliberazioni deve essere redatto processo verbale da trascrivere in un apposito registro tenuto dall'Amministratore. Esse debbono essere trasmesse in copia entro 10 (dieci) giorni al Consorzio., che si riserva di valutare il rispetto delle norme regolamentari.
8) Le attribuzioni dell'assemblea dei conduttori dei capannoni sono quelle previste dall'art. 1135 C.Civ., in quanto compatibili, al quale si fa espresso rinvio.

ART. 9
L'AMMINISTRATORE

1) L'Amministratore viene nominato dal proprietario dell'insediamento.
2) Egli dura in carica 3 (tre) anni e deve rendere il conto della gestione, mediante convocazione dell'assemblea ordinaria dei conduttori da effettuare entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla chiusura dell'esercizio.

3) In apertura di esercizio lo stesso amministratore propone all'assemblea il programma di gestione ed il relativo preventivo finanziario.
4) Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le disposizioni degli artt. 1129, 1130 e 1131 C. Civ. alle quali si fa espresso rinvio, in quanto applicabili.
5) Per il mancato pagamento dei contributi da parte dei conduttori dei capannoni, risultante dal piano di riparto allegato al bilancio preventivo e/o consuntivo o alla delibera assuntiva di spese straordinarie, l'Amministratore può richiedere, al Giudice competente, i provvedimenti monitori e/o cautelari per il recupero del credito.
6) I provvedimenti presi dall'Amministratore in esecuzione del programma di gestione approvato sono obbligatori per tutti i conduttori dei capannoni.
7) Il presente regolamento costituisce parte integrante del contratto di locazione stipulato tra l'Impresa assegnataria e conduttrice dell'immobile ed il Consorzio .

Taranto, lì .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

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 Che stipulerà il contratto; 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 certificato, in corso di validità, rilasciato dal 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 del lotto per il quale l'offerta è proposta;

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 d locazione alle condizioni tutte dell'avviso e dei documenti richiamati