

## DISCIPLINARE

### PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI NUOVI STABILIMENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

#### **1. Caratteristiche generali dell'area industriale consortile denominata "RESIDER II"**

L'agglomerato, ubicato nell'ambito del comparto PIP del Comune di Taranto lungo la SS.172 per Martina Franca, interessa un'area di circa 6,8 ettari composta da due isole ricavate dall'aggregazione di più stabilimenti di dimensioni differenti, divise da una strada dorsale centrale e interconnesse tra loro da una viabilità trasversale e perimetrale.

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 dotato di serbatoio vasca settica Imhoff per il trattamento dei reflui civili.

I capannoni sono realizzati in prefabbricati in conglomerato cementizio e struttura portante in cemento armato precompresso, completi di impianti. Ad ogni capannone è annessa una palazzina uffici che si sviluppa su tre livelli, ognuno di mq 164 circa.

Le palazzine sono in cemento armato in opera e prefabbricato, sono dotati di vasca di trattamento reflui civili tipo Imhoff, serbatoio di riserva idrica da 2 mc. e gruppo di pressurizzazione, servizi igienico-sanitari.

Per la completa comprensione delle caratteristiche tecniche dell'insediamento, le imprese interessate potranno visitare i luoghi, previo accordo con il Servizio Tecnico del Consorzio, dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

#### **2. Tipologie degli stabilimenti**

Tipologia 1	Capannone	mq. 900 circa
	Palazzina uffici annessa	mq. 492 circa
Tipologia 2	Capannone	mq. 1.800 circa
	Palazzina uffici annessa	mq. 492 circa

**E' prevista l'assegnazione in locazione dei capannoni congiuntamente alle palazzine ad essi asservite.**

#### **2. Canoni di locazione e modalità di pagamento**

A. il canone di locazione del capannone di **mq 900** viene stabilito in **€ 30.960,00 più IVA** annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di **€ 2.580,00 più IVA**.

B. il canone di locazione del capannone di **mq 1800** viene stabilito in **€ 50.400,00 più IVA** annue che il conduttore si impegna a corrispondere nella sede del locatore mediante n° 12 rate mensili anticipate dell'importo di **€ 4.200,00 più IVA**

C. **agevolazioni ex delibera 39/13**

#### **CAPANNONI CON METRATURA DI 900 MQ + UFFICI**

- per il primo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 24.768,00 da versare in rate mensili di €. 2.064,00 oltre I.V.A.

- per il secondo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 26.832,00 da versare in rate mensili di €. 2.236,00 oltre I.V.A.

- per il terzo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 28.896,00 da versare in rate mensili di €. 2.408,00 oltre I.V.A.

Resta inteso che dal quarto anno e per gli anni successivi il costo del capannone andrà a regime, ovvero ad €. 30.960,00 e, quindi €. 2.580,00 mensili.

## **CAPANNONI CON METRATURA DI 1800 MQ + UFFICI**

- per il primo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 40.320,00 da versare in rate mensili di €. 3.360,00 oltre I.V.A.

- per il secondo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 43.680,00 da versare in rate mensili di €. 3.640,00 oltre I.V.A.

- per il terzo anno il costo del capannone annuo sarà di €. 47.040,00 da versare in rate mensili di €. 3.920,00 oltre I.V.A.

Resta inteso che dal quarto anno e per gli anni successivi il costo del capannone andrà a regime , ovvero ad €. 50.400,00 e, quindi €. 4.200,00 mensili.

Al fine di agevolare l'insediamento, il consiglio di amministrazione, su richiesta del locatario, valuterà la possibilità di effettuare una detrazione forfettaria di €. 200,00 in caso di mancato utilizzo del secondo piano della palazzina degli uffici.

D. I canoni, stabiliti secondo i prezzi correnti di mercato, saranno rivalutati annualmente secondo gli indici ISTAT a far data dallo **01.01.2015**

E. I canoni come sopra indicati sono al netto dell'IVA e degli oneri di gestione dei servizi comuni.

### **4. Soggetti ammessi a presentare istanza di partecipazione**

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, allegato al presente disciplinare per formarne parte integrante e sostanziale.

Il Consorzio si riserva la facoltà di dichiarare non ammissibile il soggetto istante qualora l'attività da questi esercitata, nello stabilimento richiesto, non sia ritenuta compatibile con quelle presenti o da insediarsi, o non sia ritenuta comunque riconducibile nell'ambito delle attività ammissibili a beneficiare del programma RESIDER II.

### **5. Soggetti beneficiari di agevolazioni delibera 39/13:**

1) le microimprese, anche in forma d'impresa individuale, le piccole e medie imprese, le quali siano in fase di avviamento o di pre-avviamento;

2) le imprese che, non avendo le caratteristiche indicate al punto 1) abbiano il programma di diversificare e/o di ampliare la propria attività attraverso la realizzazione di nuovi investimenti.

3) le imprese innovative e/o in fase di start up, le imprese "rosa" e che godono delle agevolazioni per l'imprenditoria giovanile.

### **6. Modalità di presentazione delle domande e criteri di ammissibilità**

Alla domanda va acclusa la seguente documentazione:

**A)** una dettagliata relazione sottoscritta, secondo le stesse modalità della domanda, dal legale rappresentante o da persona abilitata ad impegnare il concorrente, redatta possibilmente sotto forma di *business plan*, che indichi:

a) le finalità per le quali s'intende concorrere all'assegnazione;

b) il numero e la tipologia degli stabilimenti richiesti in locazione e la descrizione dell'attività che s'intende svolgere nello/gli stabilimento/i stessi, del ciclo produttivo previsto, del presunto fabbisogno energetico espresso in KW ed idrico espresso in mc/anno;

c) il numero di addetti attuali e la eventuale ricaduta occupazionale diretta espressa in numero di nuove assunzioni previste per il nuovo insediamento con l'indicazione dei relativi tempi previsti per l'attuazione di tali assunzioni;

- d) la "capacità economica e finanziaria" dimostrata attraverso l'esibizione della seguente documentazione da allegare alla relazione:
- per i soggetti tenuti alla redazione del bilancio: copia dei bilanci depositati, riclassificati in base alle normative europee recepite nell'ordinamento italiano (articoli 2423 e seguenti del codice civile), corredati dalle note integrative e dalle relative note di deposito, riguardanti gli ultimi tre esercizi e copia del Modello Unico corredato dalle relative ricevute di presentazione riguardanti gli ultimi tre esercizi;
  - per i soggetti non tenuti alla redazione del bilancio: copia del Modello Unico corredato dalle relative ricevute di presentazione riguardanti gli ultimi tre esercizi;
  - per le imprese di nuova costituzione ovvero la cui data di costituzione non consente la produzione di cui sopra: un dettagliato Programma economico-finanziario a breve e medio termine dell'azienda e copia dei bilanci, o dichiarazioni fiscali, già eventualmente depositati;
- e) l'eventuale motivata preferenza sulla posizione dello/gli stabilimento/i all'interno dell'insediamento e sull'eventuale adiacenza tra gli stessi (se se ne richiede più di uno);
- f) quanto altro ritenuto necessario ai fini della valutazione dell'istanza;

**B)** una dichiarazione sostitutiva resa dal legale rappresentante o da un suo procuratore (ed in tal caso va trasmessa la relativa procura) ai sensi del D.P.R. 445/2000 ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente certifica:

a) che non sussistono a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n.1423 o di una delle cause ostative previste dall'art.10 della legge 31 maggio 1965, n.575;

b) che l'impresa è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di (indicare la sede di iscrizione) ..... per la seguente attività (indicare l'attività) ..... ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza):

- numero di iscrizione (indicare il numero) .....
- data di iscrizione (indicare la data di iscrizione) .....
- durata della ditta/data termine (indicare la durata della ditta/data termine) .....
- forma giuridica (indicare la forma giuridica) .....
- titolari, eventuali soci, eventuali amministratori muniti di rappresentanza, (**indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza di ognuno**).....;

In alternativa a quanto previsto nel presente punto b) è possibile presentare idoneo certificato camerale in corso di validità;

c) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione o di cessazione dell'attività;

d) l'inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;

e) di essere in regola con le norme di cui alla legge n. 68/99;

f) di possedere i requisiti previsti dalla disciplina comunitaria per le Piccole e Medie Imprese come indicati nel decreto 18 Settembre 1997 del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, pubblicato sulla G.U. 1.10.1997, n. 229;

g) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di locazione, nel Disciplinare di locazione, nonché nel

Regolamento per l'uso dei rustici industriali e dei servizi comuni e nello Schema di contratto di locazione;

*h)* di avere preso conoscenza della consistenza dell'insediamento e degli stabilimenti da acquisire in locazione, e di giudicare, pertanto, l'immobile idoneo allo svolgimento della propria attività ed il canone stabilito conveniente per le proprie necessità;

*i)* di impegnarsi a presentare, in caso di assegnazione definitiva, fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria a prima richiesta, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, per una somma pari a n.3 (tre) mensilità del canone per ogni stabilimento chiesto in locazione, in favore della stazione appaltante, da aggiornare annualmente fino alla data di scadenza del contratto di locazione;

*j)* di accettare, in caso di assegnazione, senza condizione o riserva alcuna, la posizione assegnata all'interno dell'insediamento;

*k)* di impegnarsi, in caso di assegnazione definitiva, a non subaffittare a terzi lo stabilimento assegnato in locazione o parti dello stesso;

*l)* che il numero di fax al quale va inviata l'eventuale richiesta di integrazione documentale e/o l'eventuale comunicazione di aggiudicazione è il seguente: (indicare il numero di fax) .....

La dichiarazione di cui al punto **B)** deve essere autenticata e contenere quanto espressamente previsto dalle lettere *a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l)*. In alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, alla dichiarazione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

Per le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi, i consorzi tra imprese artigiane e i consorzi stabili, i requisiti di cui al punto **B)** lettera *a)* si riferiscono anche agli eventuali direttori tecnici e a tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo; agli eventuali direttori tecnici e a tutti gli accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice; agli eventuali direttori tecnici e agli amministratori muniti di rappresentanza se si tratta di ogni altro tipo di società o di consorzio. Il possesso di tali requisiti dovrà, pertanto, essere certificato anche dai soggetti di cui sopra ai sensi del D.P.R. 445/2000 con dichiarazioni da allegarsi alle dichiarazioni del legale rappresentante di cui al punto **B)** ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza.

- C)** fideiussione bancaria o polizza assicurativa, pari al 10% del canone di locazione annuo, a garanzia della stipula del contratto, per ogni stabilimento chiesto in locazione, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione e contenente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- D)** dichiarazione di un istituto bancario, ovvero di una compagnia di assicurazione, contenente l'impegno a rilasciare, in caso di assegnazione definitiva, a richiesta del concorrente, una fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria a prima richiesta, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, per una somma pari a n.3 (tre) mensilità del canone per ogni stabilimento chiesto in locazione, in favore della stazione appaltante, da aggiornare annualmente fino alla data di scadenza del contratto di locazione;
- E)** idonee referenze bancarie rilasciate da uno o più istituti di credito contenenti esplicito riferimento all'attività che l'impresa intende porre in essere all'interno dello stabilimento

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana, o se in altra lingua, corredata da traduzione giurata.

In caso di incompletezza della documentazione richiesta a corredo della domanda, o della domanda stessa, l'ente procederà a richiedere alla istante le necessarie integrazioni al numero di fax di cui alla lettera B) sub l) o in mancanza ad altro recapito ritenuto idoneo. L'istante potrà trasmettere quanto richiesto entro il decimo giorno dalla ricezione della richiesta, trascorso inutilmente il quale l'istante, anche in caso di parziale integrazione, sarà ritenuto rinunciatario.

### **Agevolazione ex delibera 39/13**

Per beneficiare delle agevolazioni la parte dovrà dichiarare sotto la propria responsabilità il possesso dei requisiti di cui alla lettera \_\_\_\_\_

E nel business plan dovrà indicare le prospettive di mercato del settore a cui l'iniziativa si riferisce; la validità economica e finanziaria del progetto imprenditoriale; il carattere innovativo dell'iniziativa proposta; la capacità del progetto, o del nuovo investimento, di generare occupazione e sviluppo.

### **Procedure di assegnazione in corso**

Sono considerate in corso tutte le procedure di assegnazione non ancora terminate con un provvedimento di assegnazione definitiva le cui domande siano pervenute precedentemente la data di pubblicazione del presente bando.

Tutte le procedure di assegnazione in corso sono sospese.

Le Imprese che abbiano presentato domanda di assegnazione, la cui procedura è ancora in corso, hanno facoltà di presentare nuova domanda ai sensi del presente bando. In tal caso la procedura di assegnazione in corso sarà annullata. E' facoltà delle istanti presentare nuova documentazione o fare riferimento a quella già presentata, qualora in corso di validità.

### **Riassegnazione**

E' facoltà delle aziende, già risultate assegnatarie e conduttrici di immobili inseriti nell'insediamento consortile denominato "RESIDER II", di seguito a precedenti procedure di assegnazione definitiva, chiedere l'applicazione dei benefici di cui alla delibera 39/13

## **7. Criteri di assegnazione degli stabilimenti**

Le domande pervenute saranno valutate in ordine cronologico secondo i seguenti criteri:

<i>VOCI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE</i>	<i>PUNTI</i>
a) Riconversione di attività in precedenza legate alla monocultura siderurgica ..	..... 0 ÷ 15
b) Nuove assunzioni dirette e relativi tempi di attuazione delle stesse .....	..... 0 ÷ 20
c) Solidità economica e finanziaria dell'impresa .....	..... 0 ÷ 15
d) Nuova attività, ampliamento attività esistente, nuovo indotto sul territorio numero addetti .....	..... 0 ÷ 30
e) Compatibilità con la presenza di altre attività nel comprensorio .....	..... 0 ÷ 10
f) Ulteriori elementi di giudizio individuati dal soggetto deputato alla valutazione prima dell'apertura dei plichi .....	..... 0 ÷ 10

In caso di parità si procederà per sorteggio.

In caso di insufficienza degli immobili la graduatoria resterà aperta e si procederà allo scorrimento.

Il Consorzio determinerà la posizione dell'immobile assegnato in base ai seguenti criteri:

- compatibilità tra le attività da insediare;
- massima utilizzazione dell'investimento;
- adiacenza eventualmente richiesta da chi dovesse produrre istanza per più unità;
- eventuale preferenza espressa in sede di domanda;

- disponibilità dell'immobile

## 8. Assegnazione stipula del contratto e oneri per le imprese

- L'assegnazione sarà approvata dal consorzio, previa verifica degli atti.
- 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.
- Il Contratto dovrà essere stipulato entro giorni 30 dalla comunicazione da parte del consorzio dell'avvenuta assegnazione definitiva.
- 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.
- Il presente invito non comporta obbligo del Consorzio nei confronti dell'offerente.

IL DIRETTORE  
(Ing. Giancarlo Carroccia)

IL PRESIDENTE  
(geom Costanzo Carrieri)

### *Allegati:*

- **D.M.18 settembre 1997** – Adeguamento alla disciplina comunitaria dei criteri di individuazione di piccole e medie imprese;
- **Planimetria dei collegamenti stradali;**
- **Planimetria dell'insediamento Resider II;**
- **Dichiarazione a corredo della domanda di locazione;**
- **Schema contratto**
- **Regolamento per l'uso degli immobili industriali e dei servizi comuni dell'insediamento industriale consortile "Resider II**