

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. 44/24

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. 3 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.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 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
1	palazzina 1	1000	primo piano	1000	1,9	1.900,00
2		1000	pianterreno	1000	2,052	2.052,00
4	palazzina 3	1000	pianterreno	1000	1,796	1.796,00
5		1000	primo piano	1000	1,596	1.596,00
6	palazzina 7	1000	pianterreno	1000	1,796	1.796,00
7		1000	primo piano	1000	1,596	1.596,00

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 7 per pianterreno e primo piano). Tali lavori sono a spese del consorzio ed avverranno a cura del conduttore. Gli eventuali lavori di compartimentazione in caso di domanda di porzione di immobile sono a cura e spese 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 compreso quella urbanistica e tecnica 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 potranno 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 **08/11/2024 ore 13.00** 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 13.00 del 15/11/2024**, 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. documento di identità codice fiscale – autocertificazione attestante iscrizione al registro imprese
- F. 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), E) , 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. documento di identità codice fiscale – autocertificazione attestante iscrizione al registro imprese

F. 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 13.01 del giorno 15/11/2024. 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 simili 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.

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

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 arrotondate 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 esclusivamente per la palazzina 1 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, i restanti ove ammissibili saranno 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;
- 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 11/11/2024 ore 10.00** 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