

BANDO DI PUBBLICIZZAZIONE N. 5
Immobile “ex Mabro” – Orvieto (TR)

* * *

Il Consorzio CRESCENDO, Ente Pubblico Economico riconosciuto dalla Regione Umbria con D.G.R. n.212 del 29/02/2000, costituito da Sviluppo Umbria s.p.a., Provincia di Terni, Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana (ora Comunità Montana Orvietano Narnese Amerino Tuderte) e dai Comuni di Allerona, Alviano, Amelia, Baschi, Castel Giorgio, Castel Viscardo, Fabro, Ficulle, Giove, Guardea, Lugnano in Teverina, Montecchio, Montegabbione, Monteleone d’Orvieto, Orvieto, Parrano, Penna in Teverina, Porano, San Venanzo, promuove l’insediamento di iniziative imprenditoriali nello spazio ancora disponibile del complesso immobiliare “ex Mabro” in Loc. Fontanelle di Bardano – Orvieto (TR) – nel rispetto delle seguenti disposizioni:

Articolo 1

(Oggetto dell’assegnazione)

- I. Il Consorzio Crescendo promuove l’insediamento di attività imprenditoriali nello spazio ancora disponibile, di superficie pari a circa mq. 250, facente parte del complesso immobiliare “ex Mabro” sito in Orvieto (TR), Loc. Fontanelle di Bardano, contraddistinto con la lettera “A” nella planimetria allegata (Allegato I).

Articolo 2

(Requisiti di partecipazione)

- I. Possono presentare domanda di assegnazione le imprese operanti nei settori previsti dal vigente PRG del Comune di Orvieto relativamente all’area ove insiste l’immobile oggetto del presente bando.
- II. La domanda di assegnazione non può essere presentata dalle imprese che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, nonché dalle imprese sottoposte a procedimenti che prevedano l’applicazione delle misure di prevenzione di cui all’art.3 della Legge 1956 n. 1423 o delle cause ostative di cui all’art.10 della Legge 1965 n.575.

Articolo 3

(Condizioni di assegnazione)

- I. Lo spazio oggetto del presente bando può essere assegnato secondo una delle seguenti ipotesi, rimesse alla libera scelta dell’impresa interessata:
 - Ipotesi di Locazione: prevista all’articolo 4.
 - Compravendita: prevista all’articolo 5.

Articolo 4

(Ipotesi di Locazione)

- I. Le imprese interessate possono presentare domanda per l’assegnazione dello spazio in locazione, nel rispetto delle condizioni enunciate nei commi successivi del presente articolo.
- II. Il canone di locazione è stabilito in euro 6,00 (sei/00) al mq mensili oltre Iva.
- III. La locazione avrà la durata di sei anni con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza per uguale periodo di tempo, in conformità alle disposizioni della Legge 27/07/1978 n. 392.

- IV. E' in facoltà delle imprese conduttrici di usufruire di un diritto di opzione all'acquisto del bene, previa corresponsione, al momento della sottoscrizione del relativo contratto di locazione, di un importo pari ad euro 13,00 al mq. oltre Iva che resterà definitivamente acquisito allo stesso Consorzio.
- V. Tale diritto di opzione all'acquisto dovrà essere esercitato entro e non oltre 2 anni dalla sottoscrizione del contratto di locazione e verrà riconosciuto alle seguenti condizioni:
1. Pagamento dell'importo pari ad euro 13,00 al mq. oltre Iva relativo al diritto di opzione all'acquisto, corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.
 2. Effettivo esercizio dell'attività di impresa.
- VI. Il prezzo di vendita, in caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto, viene sin da ora determinato in euro 630,00 (seicentotrenta/00) al mq. oltre Iva per le superfici piane ed in euro 315,00 (trecentoquindici) al mq. oltre Iva per le eventuali superfici soppalcate.
- VII. Qualora venga esercitato il diritto di cui ai precedenti commi IV e V, dal prezzo di vendita indicato al comma VI, sarà scomputato l'importo totale dei canoni (al netto di IVA) versati dall'impresa conduttrice fino al momento del rogito notarile di compravendita.
- VIII. Lo spazio sarà assegnato in locazione nello stato di fatto in cui si trova. E' fatto obbligo alle imprese interessate, pena l'esclusione dal procedimento di assegnazione, di prendere visione del locale mediante appuntamento da concordare telefonicamente con gli uffici del Consorzio (tel. 0763/316121).
- IX. Sono a totale carico della parte conduttrice le spese per le opere/impianti da realizzare all'interno dell'immobile, previa acquisizione del relativo titolo abilitativo qualora dovuto.
- X. Gli interventi di cui al comma precedente, autorizzati dal Consorzio, verranno quantificati e conseguentemente rimborsati alla parte conduttrice al momento dell'esercizio del diritto di opzione all'acquisto oppure al momento della riconsegna dell'immobile.
- XI. L'impresa conduttrice sarà inoltre obbligata:
- a) A sottoscrivere una polizza fideiussoria, a prima richiesta, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione.
 - b) Ad accollarsi tutte le spese per le utenze (acqua, luce, gas, etc...) nonché la tassa sui rifiuti solidi urbani, in merito alle quali la stessa impresa conduttrice dovrà provvedere alla sottoscrizione dei relativi contratti di fornitura.
 - c) Ad effettuare le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, alla superficie interna dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.
 - d) Ad effettuare la manutenzione del verde e degli spazi esterni.
 - e) ad accollarsi una somma pari all'Imposta Comunale sugli Immobili.
 - f) ad esercitare l'attività proposta in sede di assegnazione con divieto di mutamento di destinazione d'uso.
 - g) a chiedere al Consorzio Crescendo apposita autorizzazione in caso di sublocazione totale o parziale dell'immobile. La sublocazione è infatti consentita esclusivamente previo consenso scritto da parte del medesimo Consorzio.
- XII. In considerazione della finalità del Consorzio di favorire lo sviluppo economico del territorio, l'impresa, in caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto previsto al precedente comma IV, dovrà osservare i seguenti vincoli:
- a) Divieto di vendita e di locazione dell'immobile per il periodo di anni 2 dalla stipula dell'atto notarile di compravendita.

- b) Diritto di prelazione in favore del Consorzio qualora l'impresa, decorsi i 2 anni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita, intenda a sua volta cedere l'immobile.
 - c) In caso di successiva vendita, il prezzo dell'immobile non potrà essere comunque superiore a quello determinato in base al prezzo pagato al momento dell'acquisto, rivalutato sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) rilevati dall'ISTAT, nella misura massima del 100% nonché al valore delle opere murarie, tecnologiche ed impiantistiche e/o altre pertinenti all'immobile stesso che saranno quantificate da apposita perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Tale vincolo ha validità per la durata di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di scadenza del divieto di vendita e di locazione dell'immobile.
 - d) L'impresa acquirente riconosce al Consorzio Crescendo un diritto di utilizzazione della copertura dell'immobile per l'eventuale realizzazione di impianti fotovoltaici.
- XIII. E' consentito alle imprese assegnatarie procedere all'acquisto dell'immobile mediante società di Leasing. In detta ipotesi l'impresa, al fine di ottenere la relativa autorizzazione, dovrà presentare apposita richiesta al Consorzio producendo contestualmente copia del contratto da sottoscrivere con la società di Leasing. Resta fermo quanto previsto nelle lettere a) e b) del presente articolo.

Articolo 5 (Compravendita)

- I. Le imprese interessate possono presentare domanda per l'assegnazione dello spazio mediante compravendita, nel rispetto delle condizioni enunciate nei commi successivi del presente articolo.
- II. Il prezzo di vendita viene sin da ora determinato in euro 580,00 (cinquecentottanta/00) al mq. oltre Iva per le superfici piane ed in euro 290,00 (duecentonovanta/00) al mq. oltre Iva per le eventuali superfici soppalcate.
- III. Lo spazio sarà assegnato in vendita nello stato di fatto in cui si trova. E' fatto obbligo alle imprese interessate, pena l'esclusione dal procedimento di assegnazione, di prendere visione del locale mediante appuntamento da concordare telefonicamente con gli uffici del Consorzio (tel. 0763/316121).
- IV. Sono a totale carico della parte acquirente le spese per le opere/impianti da realizzare all'interno dell'immobile, previa acquisizione del relativo titolo abilitativo qualora dovuto.
- V. Gli interventi di cui al comma precedente, autorizzati dal Consorzio, verranno quantificati e conseguentemente rimborsati alla parte acquirente al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita.
- VI. La parte acquirente dovrà inoltre osservare i vincoli previsti all'articolo 4, comma XII, lettere a), b), c), d).

Articolo 6 (Modalità di pagamento dell'immobile in caso di vendita)

- I. Il pagamento dell'intero prezzo di vendita, detratti gli eventuali canoni di locazione corrisposti, dovrà avvenire al momento del rogito notarile.

Articolo 7 (Presentazione della domanda)

- I. Le imprese interessate ad insediare la propria attività negli spazi in oggetto dovranno presentare domanda, redatta secondo il modello allegato (Allegato II), con l'indicazione dello spazio richiesto e della formula di assegnazione, sottoscritta dal legale rappresentante

ed accompagnata da fotocopia del suo documento di riconoscimento, anch'essa sottoscritta dal legale rappresentante.

- II. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Piano economico/patrimoniale ovvero business plan (almeno triennale) dell'iniziativa con ripartizione temporale dell'investimento e relativa indicazione dell'occupazione prevista nella fase di avvio ed a regime.
 - b) Estratti dei bilanci degli ultimi tre anni.
 - c) Referenze bancarie.
 - d) Attestazione del legale rappresentante dell'impresa partecipante sulla veridicità dei documenti presentati.
 - e) Certificato antimafia in corso di validità rilasciato dalla CCIAA.
 - f) Copia del presente bando sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione delle condizioni ivi contenute.
- III. Qualora l'investimento debba eseguirsi da società costituita da meno di tre anni o da costituirsi, i documenti sub lett. b), c), d), e) ed f) del comma precedente si intendono riferiti ai soci promotori dell'iniziativa.

Articolo 8

(Criteri di valutazione per l'assegnazione degli spazi)

- I. Le domande di assegnazione saranno valutate da una commissione di valutazione composta dal Direttore del Consorzio e da n. 2 tecnici di Sviluppo Umbria Spa.
- II. Ai fini dell'assegnazione dello spazio in oggetto, la suddetta commissione valuterà i parametri di seguito elencati, meglio ancora specificati nell'unita tabella (Allegato III) relativa all'attribuzione dei punteggi:
 - 1. priorità delle attività industriali, manifatturiere, artigianali rispetto a quelle di servizio e commerciali
 - 2. attendibilità, congruità e fondatezza del piano economico e delle prospettive di sviluppo dell'iniziativa.
 - 3. numero dei posti di lavoro di nuova creazione in relazione all'investimento.
 - 4. occupazione preesistente.
 - 5. rapporto tra mezzi propri dell'imprenditore e capitale investito.
- III. L'assegnazione avrà efficacia a seguito di delibera di approvazione delle risultanze di gara da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.
- IV. In caso di parità di punteggio tra due o più aziende assegnatarie, l'immobile verrà assegnato all'impresa che abbia optato per l'acquisto in proprietà del bene. Qualora sussistano più aziende assegnatarie aventi pari punteggio e che abbiano scelto l'acquisto in proprietà del bene, si procederà all'assegnazione per sorteggio tra di esse. Qualora peraltro tutte le aziende assegnatarie aventi pari punteggio intendano optare per la locazione, si procederà analogamente per sorteggio tra di esse.
- V. Si procederà all'assegnazione anche in caso di una sola impresa partecipante.

Articolo 9

(Termine e modalità di presentazione delle domande)

- I. Le domande dovranno pervenire, entro le ore 13,00 del giorno 20.02.2012 presso la sede del Consorzio Crescendo, in Via dei Vasari 15/d 05018 Orvieto – TR – (Tel. 0763-316121 Fax 0763-316374), mediante plico chiuso con modalità tale da garantire la sicurezza del contenuto.
- II. Sul plico dovrà essere indicato:
 - a) denominazione ed indirizzo del partecipante.
 - b) la dicitura “Domanda di assegnazione spazio presso immobile Ex Mabro”.

- III. Il plico dovrà essere recapitato a mezzo raccomandata a/r o corriere entro il termine di cui al primo comma. E' ammessa anche la presentazione diretta al protocollo. In caso di spedizione postale o con corriere farà fede la data di ricezione da parte del Consorzio.
- IV. Responsabile del procedimento è il Direttore Generale Luca Scorsolini.

Articolo 10
(Validità del bando)

- I. Nel caso in cui, all'esito del presente bando di pubblicizzazione con scadenza il 20.02.2012, lo spazio risultasse ancora disponibile per l'assegnazione, le imprese interessate potranno presentare la relativa richiesta successivamente alla predetta data.
- II. Le relative domande, da presentare con le modalità indicate nel presente bando, saranno valutate nella fase istruttoria dalla commissione di valutazione entro 30 giorni dalla presentazione, e sottoposte ad approvazione del Consiglio di Amministrazione nella prima adunanza utile.
- III. Il presente Bando di Pubblicizzazione viene affisso all'Albo Pretorio dei Comuni soci, all'Albo Avvisi di Gara del Consorzio Crescendo e sul sito internet www.consorziocrescendo.it.

Articolo 11
(Disposizione finale)

- I. Il Consorzio Crescendo si riserva l'insindacabile facoltà di annullare la presente procedura e di non procedere all'assegnazione degli spazi.
- II. A tal proposito le imprese partecipanti alla presente selezione non potranno vantare pretesa alcuna per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione al presente bando di pubblicizzazione.

Orvieto, 20.01.2012

F.to Il Direttore Generale
Luca Scorsolini