

## AVVISO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE  
DI N. 5 UNITÀ IMMOBILIARI DEL PROGETTO  
*ARTESANS - NUOVO POLO PER INSEDIAMENTI DI IMPRESE A TOLMEZZO*  
OPERE N. 224 E N. 229

**IL CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE DI TOLMEZZO**  
**CARNIA INDUSTRIAL PARK**

con la presente procedura ad evidenza pubblica, intende valorizzare e promuovere la crescita delle PMI che operano nei settori della produzione manifatturiera e dei servizi alle imprese manifatturiere.

Saranno disponibili per l'assegnazione, mediante locazione pluriennale, **n. 5 UNITÀ IMMOBILIARI DEL PROGETTO ARTESANS – Nuovo polo per insediamenti di imprese a Tolmezzo**, in fase di progettazione e successiva realizzazione nella zona industriale del Comune di Tolmezzo.

**LE AZIENDE INTERESSATE SONO INVITATE**  
**ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 31 LUGLIO 2023**

a formulare richiesta al Consorzio, con sede in Via Cesare Battisti n. 5 – 33028 Tolmezzo (UD), con le modalità di seguito specificate.

\*\*\*

### 1. OGGETTO DELL'AVVISO

Assegnazione di n. 5 unità immobiliari (A, B, C, D, E) del PROGETTO ARTESANS – *Nuovo polo per insediamenti di imprese a Tolmezzo*, con dimensione pari a circa 1.000 mq. cadauna da realizzarsi sul lotto sito nella zona industriale di Tolmezzo in Via Chiamue n. 55, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappali 188 e 472 e al Catasto Terreni al foglio 81, mappali 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 991 oltre a una porzione priva di identificazione catastale di ex roggia.

Nell'**ALLEGATO 1 – SCHEDA DESCRITTIVA** sono specificate le caratteristiche dimensionali e qualitative delle unità immobiliari da assegnare, con evidenza delle parti e servizi comuni. Sono inoltre visionabili le planimetrie, le sezioni e i prospetti dell'infrastruttura contenute nel progetto definitivo ARTESANS – Opere n. 224 e n. 229.

Il Team dell'Ufficio Tecnico del Consorzio e il Responsabile del procedimento, ing. Roberto Pavoni, sono a disposizione delle aziende interessate per la presentazione analitica del progetto.

## LOCAZIONE

Il rapporto di locazione, con contratto definitivo, sarà instaurato previa stipula di un contratto preliminare a seguito dell'assegnazione, sulla base degli schemi **ALLEGATO 2 e 3** (schemi contratto preliminare e contratto definitivo di locazione).

## DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La durata del contratto di locazione sarà di 6 anni a decorrere dalla data di consegna dell'unità all'assegnatario, con rinnovo per ulteriori 6 anni a norma di Legge (art. 28 L. 392/78), salvo disdetta da comunicare con preavviso di almeno 12 mesi.

## CANONE DI LOCAZIONE UNITARIO

- Il canone di locazione a base di offerta è pari ad € 2,50/mq/mese, oltre l'IVA di legge.

Il canone, a decorrere dal 2° anno di durata contrattuale sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi nei dodici mesi precedenti. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla Legge.

Nel caso vengano richieste dall'assegnatario eventuali migliorie o addizioni, non previste nell'ALLEGATO 1 – SCHEDE DESCRITTIVE di cui al progetto, sono previste le seguenti opzioni alternative:

- quantificazione e addebito della relativa spesa direttamente all'assegnatario;
- spesa sostenuta dal Consorzio, incrementata del 15% e ripartita per la durata dei primi sei anni di locazione.

## CAPARRA CONFIRMATORIA E DEPOSITO CAUZIONALE

All'atto della sottoscrizione del contratto preliminare – da stipularsi entro 30 gg dall'assegnazione - a garanzia della stipula del contratto definitivo, l'assegnatario dovrà corrispondere al Consorzio, mediante bonifico/assegno circolare o fidejussione bancaria o polizza assicurativa, una caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c., di importo pari a 12 mensilità del canone di locazione.

In sede di stipula del contratto definitivo è richiesto al Conduttore il versamento di un deposito cauzionale a garanzia della riconsegna delle unità immobiliari senza danni per un importo massimo pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione, anche mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria.

## 2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E REGOLE PER L'ASSEGNAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura le PMI che operano nei settori della produzione manifatturiera e dei servizi alle imprese manifatturiere, che intendono insediare/ampliare la propria attività nella z.i. di Tolmezzo.

In caso di richieste di assegnazione pari o superiori alle 5 unità locabili di 1.000 mq. cadauna, verrà privilegiata la numerosità delle assegnazioni, escludendo assegnazioni modulari multiple.

In caso di richieste inferiori alle 5 unità locabili verranno valutate, in subordine:

- le richieste di unità modulari intere + 1 unità frazionata (ogni unità prevista in progetto potrà essere frazionata al 50% della propria dimensione, quindi con assegnazione di unità modulari da 1.500 mq.)
- le richieste di più unità (al massimo 2) da parte di ogni richiedente, quindi con assegnazione di due unità modulari per un totale di 2.000 mq.

### 3. DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE

Le imprese interessate dovranno presentare la seguente documentazione:

- 3.1. **DOMANDA DI INSEDIAMENTO**, sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 4**) comprensiva dei seguenti documenti:
  - Visura Camerale/Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese in corso di validità, comprensiva degli ultimi due bilanci depositati
  - Documento di identità del legale rappresentante dell'impresa in corso di validità
- 3.2. Una **RELAZIONE** contenente la descrizione delle caratteristiche dell'impresa e del suo piano di sviluppo triennale, il piano degli investimenti che la stessa si impegna ad attuare nel triennio di riferimento con relativo cronoprogramma. Il triennio considerato è il 2024-2026. (**ALLEGATO 5**)
- 3.3. **DICHIARAZIONE** sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 6**)
  - di presa visione e accettazione integrale e senza riserve delle condizioni che disciplinano la presente procedura,
  - di presa visione e accettazione integrale e senza riserve delle condizioni contenute negli schemi di contratto preliminare e contratto definitivo di locazione;
- 3.4. **OFFERTA** sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 7**).

### 4. RICHIESTA INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento per l'assegnazione è il **Direttore Generale, dott. Danilo Farinelli**.

I concorrenti potranno inoltrare eventuali richieste di chiarimenti sul contenuto del presente Avviso, tramite PEC all'indirizzo: [info@pec.carniaindustrialpark.it](mailto:info@pec.carniaindustrialpark.it). Le richieste di chiarimento dovranno pervenire al Consorzio entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20/07/2023. La PEC dovrà recare nell'oggetto la seguente dicitura: QUESITO/I - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 5 UNITÀ IMMOBILIARI (A, B, C, D, E) DEL PROGETTO ARTESANS.

Le risposte verranno fornite, entro i successivi due giorni lavorativi direttamente al richiedente e contemporaneamente pubblicate nella sezione dedicata, **bandi di gara**, del sito web [www.carniaindustrialpark.it](http://www.carniaindustrialpark.it).

Non verranno prese in considerazione richieste di chiarimento pervenute oltre il termine suindicato.

I concorrenti potranno richiedere appuntamento per la presentazione del progetto *Artesans* – Opere n. 224 e n. 229 entro il 15/07/2023.

### 5. MODALITÀ PER LA TRASMISSIONE E TERMINE DI RICEZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

I documenti per la partecipazione di cui al Punto 3 (Domanda di insediamento con relativi allegati, Relazione, Dichiarazione e Offerta), contenuti in apposito plico - sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, pena l'esclusione dalla presente procedura, dovranno:

- a. pervenire al protocollo generale del Consorzio **a mezzo raccomandata AR** ovvero **consegna a mano** (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00-12:00), entro le ore 12:00 del giorno 31/07/2023 salvo diversa comunicazione del Consorzio, a seguito di richiesta di proroga motivata, avanzata da parte di almeno n. 2 concorrenti.
- b. riportare esternamente la seguente dicitura: DOCUMENTAZIONE DI GARA - PROCEDURA AD EVIDENZA

PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 5 UNITÀ IMMOBILIARI (A, B, C, D, E) DEL PROGETTO ARTESANS.

- c. comprendere la documentazione di cui al precedente Punto 3 (Domanda di insediamento con relativi allegati, Relazione, Dichiarazione e Offerta).

Il recapito tempestivo della documentazione rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Consorzio, qualora la stessa non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione di cui sopra. Ove per qualsiasi motivo l'offerta non dovesse pervenire al Consorzio entro il termine suddetto e con le modalità specificate, l'offerta non verrà ammessa alla procedura. Oltre detto termine, non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva, di offerta precedente.

## 6. CRITERI E VALUTAZIONI PER L'ASSEGNAZIONE - OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

Le offerte saranno valutate utilizzando i criteri di seguito indicati, con l'attribuzione dei punteggi come da tabella sottostante.

CRITERI *		MODALITÀ ATTRIBUZIONE PUNTEGGI		PUNTEGGIO MASSIMO	
1	Piano di investimenti e sviluppo triennale	Valutazione della relazione contenente la descrizione dell'impresa, il piano di sviluppo e il piano di investimenti da attuare nel triennio 2024-2026, con relativo cronoprogramma		15 punti	
2	Ricadute occupazionali nel triennio 2024-2026 (ULA = unità lavorativa annua) **	2.1	Per l'impegno autocertificato all'incremento occupazionale (per ogni ULA aggiuntiva rispetto a quelle dichiarate in sede di domanda)	2 punti	30 punti
		2.2	Per l'impegno autocertificato, rispetto alle ULA aggiuntive, relativo a personale femminile ovvero a personale under 36, per una quota maggiore del 50%	5 punti	5 punti
		2.3	Per i seguenti impegni autocertificati:		5 punti
			• assunzione di lavoratori disoccupati o percettori di trattamenti di integrazione salariale	2 punti	
			• avvio progetti strutturali di smart working	1 punto	
	• avvio progetti di mobilità sostenibile	1 punto			
	• dotazione di un piano welfare aziendale	1 punto			
<b>TOTALE PUNTEGGIO CRITERI QUALITATIVI E QUANTITATIVI</b>				<b>55 punti</b>	

<b>Soglia minima a pena d'esclusione 20 punti</b>				
<b>3</b>	Offerta economica: incremento (espresso in percentuale) del canone di locazione unitario posto a base di offerta, pari a € 2,50/mq/mese, oltre IVA di legge	Incremento 5%	5 punti	<b>20 punti</b>
		Incremento 10%	5 punti	
		Incremento 15%	5 punti	
		Incremento 20%	5 punti	
<b>PUNTEGGIO MASSIMO TOTALE</b>				<b>75 punti</b>

(\*) *Applicazione di una penale nel caso in cui gli impegni autocertificati non vengano rispettati nel corso del triennio di riferimento – art. 10 del presente Avviso.*

(\*\*) *Criteri definiti da Bandi della Regione FVG per la concessione di incentivi per l'insediamento (art. 6 della L.R. 3/2015 Rilancimpresa FVG - Riforma delle politiche industriali) ai fini dell'attrazione di nuovi investimenti, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3/2021 (Disposizioni per la modernizzazione, la crescita e lo sviluppo sostenibile verso una nuova economia del Friuli Venezia Giulia (SviluppImpresa)).*

Sono escluse le offerte condizionate.

## 7. ASSEGNAZIONE

Il Direttore Generale, previa nomina con propria determina di una commissione istruttoria, per le richieste pervenute entro i termini stabiliti nel presente Avviso, procederà alla:

- a) verifica dell'integrità e all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti;
- b) verifica della presenza della documentazione di cui al Punto 3;
- c) verifica dei contenuti della Domanda di insediamento, sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 4**), debitamente compilata e sottoscritta e completa della documentazione indicata al punto 3.1;
- d) verifica dei contenuti della Relazione, sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 5**), debitamente sottoscritta;
- e) verifica dei contenuti della Dichiarazione, sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 6**), debitamente compilata e sottoscritta;
- f) verifica dei contenuti dell'Offerta formulata, sulla base del modello in allegato (**ALLEGATO 7**) debitamente compilata e sottoscritta;
- g) attribuzione dei punteggi, secondo le modalità indicate al Punto 6;
- h) formulazione della relativa graduatoria.

**I concorrenti godranno della priorità nella scelta dell'Unità immobiliare tra le cinque disponibili (A, B, C, D, E) in ragione del proprio posizionamento nella graduatoria.**

In caso di parità di punteggio fra due o più delle offerte pervenute, costituirà titolo preferenziale il punteggio più alto ottenuto nel criterio **2.1 "Ricadute occupazionali"** e in subordine nel criterio **1 "Piano di investimenti e sviluppo triennale"**.

Qualora venga presentata una sola offerta valida, il Consorzio si riserva di procedere comunque all'assegnazione, sempre che l'offerta stessa sia, a suo insindacabile giudizio, ritenuta idonea.

Il Consorzio si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o a fornire precisazioni e chiarimenti circa

le informazioni e le dichiarazioni contenute nella documentazione presentata.

Tutte le spese per la partecipazione alla presente procedura, a qualsiasi titolo sostenute, restano a carico dei concorrenti.

Il Consorzio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non procedere ad alcuna assegnazione senza indennizzi di sorta per i concorrenti.

## **8. COMUNICAZIONE DEGLI ESITI**

Il Direttore con propria determinazione procederà all'assegnazione entro i 30 giorni successivi alla scadenza prevista per la presentazione delle domande.

## **9. CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Il Consorzio ha in previsione la consegna delle unità immobiliari agli assegnatari, indicativamente entro luglio 2024. Il superamento di detto termine, non essenziale, non implica responsabilità alcuna in capo al Consorzio. In particolare, l'assegnatario non potrà sollevare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento danni od indennizzo nei confronti del Consorzio, qualora la consegna delle unità immobiliari non venga effettuata nel periodo previsto dall'avviso a causa di ritardi dipendenti da eventi, anche di forza maggiore o caso fortuito.

## **10. MONITORAGGIO SUGLI IMPEGNI AUTOCERTIFICATI – CLAUSOLA PENALE**

In relazione agli impegni autocertificati di cui all'art. 6, i concorrenti prendono atto che il Consorzio realizzerà, nel triennio considerato (2024-2026), un monitoraggio annuale con rendiconto al termine del triennio, per verificarne il corretto adempimento.

Al termine del periodo di osservazione degli impegni autocertificati, qualora gli stessi siano disattesi, verrà applicata una penale, determinata nella misura di una annualità del canone di locazione offerto, in caso di totale inadempimento ovvero di parziale adempimento.

## **11. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Consorzio, in qualità di Titolare, tratterà i dati personali conferiti per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), come da informativa allegata (**ALLEGATO 8**).

## **12. INFORMATIVA SUL MOG**

Il Consorzio si è dotato del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG) ai sensi del D.lgs. 231/2001, disponibile unitamente al Codice Etico sul sito istituzionale [www.carniaindustrialpark.it](http://www.carniaindustrialpark.it) alla sezione "Amministrazione trasparente".

Il Direttore  
Danilo Farnelli

