

AVVISO

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI
N. 1 LABORATORIO PER L'INSEDIAMENTO DI IMPRESE AD ALTO CONTENUTO
TECNOLOGICO, NEL SETTORE DELLE ENERGIE RINNOVABILI,
PRESSO IL PARCO TECNOLOGICO DI AMARO (PTA)**

LOTTO 1.2 - OPERA N. 233

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

con la deliberazione di C.d.A. n. 60 del 07/12/2023 ha pianificato gli interventi di rigenerazione del Parco Tecnologico di Amaro e, nello specifico, l'Ammodernamento di una infrastruttura locale per l'insediamento di imprese di settori ad alto contenuto tecnologico – Lotto 1.2 Opera n. 233. Tra gli interventi previsti vi è l'allestimento di un laboratorio per le attività di sperimentazione e certificazione di impianti nel settore delle energie rinnovabili.

Ad oggi sono pervenute manifestazioni di interesse da parte di aziende oltre che da parte di associazioni di categoria e istituzioni partner. Pertanto, con la presente procedura, indetta con determinazione del Direttore n. 92 d.d. 13/05/2024, il Consorzio intende promuovere la più ampia partecipazione delle aziende ai fini del successivo insediamento nel nuovo laboratorio.

Al termine dei lavori programmati sarà disponibile per l'assegnazione, mediante locazione pluriennale, **n. 1 LABORATORIO PER L'INSEDIAMENTO DI IMPRESE AD ALTO CONTENUTO TECNOLOGICO NEL SETTORE DELLE ENERGIE RINNOVABILI**, attualmente in fase di progettazione.

**LE AZIENDE INTERESSATE SONO INVITATE
ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 31 MAGGIO 2024**

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. 1 laboratorio nel Corpo di fabbrica "D" del Parco Tecnologico di Amaro (PTA), con

dimensione pari a circa 808 mq., oltre a vani accessori e spazi comuni, sito nella zona industriale di Amaro in Via Jacopo Linussio n. 1.

Nell'**ALLEGATO 1 – SCHEDA DESCRITTIVA** sono specificate le caratteristiche dimensionali e qualitative del laboratorio da assegnare, con evidenza delle parti e dei servizi comuni. Sono inoltre visionabili le planimetrie, le sezioni e i prospetti dell'infrastruttura contenute nel progetto di ristrutturazione – Opera n. 233.

Il Team dell'Ufficio Tecnico del Consorzio e il suo Responsabile, 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.

La durata della locazione è oggetto di apposito criterio di valutazione, come meglio specificato nel seguito del presente avviso (punto 6).

CANONE DI LOCAZIONE

- Il canone di locazione a base di offerta è pari ad €/anno 40.000, oltre l'IVA di legge. Il canone è oggetto di criterio di valutazione, come indicato al punto 6.

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 – SCHEDA DESCRITTIVA 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 dell'unità immobiliare 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 aziende già insediate nel PTA, aziende insediate nelle aree del Parco Industriale ovvero aziende di nuovo insediamento.

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 2025-2027. (**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 ECONOMICA** 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. Le richieste di chiarimento dovranno pervenire al Consorzio entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24/05/2024. La PEC dovrà recare nell'oggetto la seguente dicitura: QUESITO/I - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LABORATORIO PER IL SETTORE ENERGIE RINNOVABILI NEL PTA.

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.

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

I concorrenti potranno richiedere appuntamento per la presentazione del progetto – Opera n. 233 entro il 24/05/2024.

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 31/05/2024 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. 1 LABORATORIO PER IL SETTORE DELLE ENERGIE RINNOVABILI NEL PTA.
- c. comprendere la documentazione di cui al precedente Punto 3 (Domanda di insediamento con relativi allegati, Relazione, Dichiarazione e Offerta Economica).

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 sviluppo	Valutazione della relazione contenente la descrizione dell'impresa e il piano di sviluppo nel triennio 2025-2027.		15 punti
2	Piano di investimento per il nuovo laboratorio *	Valutazione dell'ammontare delle risorse da investire nell'allestimento del nuovo laboratorio nel triennio 2025-2027:		24 punti
		Fino a € 250.000	6 punti	
		Da > € 250.000 fino a € 500.000	12 punti	
		Da > € 500.000 fino a € 750.000	18 punti	
		> € 1.000.000	24 punti	
3	Incremento della durata contrattuale della locazione rispetto a quella standard, definita dalla procedura di assegnazione	Premialità attribuita per durate contrattuali superiori a quella standard di 6+6 anni e fino ad un massimo di 9+9 anni. Verranno assegnati 2 punti per ogni biennio incrementativo (1+1) dichiarato in sede di offerta.		6 punti

4	Ricadute occupazionali nel triennio 2025-2027 (ULA = unità lavorativa annua) *	Per l'impegno autocertificato all'incremento occupazionale (per ogni ULA aggiuntiva rispetto a quelle attuali dichiarate in sede di domanda)	0,5 punti	5 punti
TOTALE PUNTEGGIO CRITERI QUALITATIVI E QUANTITATIVI				50 PUNTI

5	Offerta economica: incremento del canone di locazione annuale posto a base di offerta, pari ad € 40.000, oltre IVA di legge	+ € 5.000 (tot. canone offerto €/annuo 45.000)	5 punti	15 punti
		+ € 10.000 (tot. canone offerto €/annuo 50.000)	10 punti	
		+ € 15.000 (tot. canone offerto €/annuo 55.000)	15 punti	
PUNTEGGIO MASSIMO TOTALE				65 PUNTI

(*) *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.*

Sono escluse le offerte condizionate.

7. ASSEGNAZIONE

Il Direttore Generale, previa nomina con propria determinazione 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 Economica 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.

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 DEL LABORATORIO

Il Consorzio ha in previsione la consegna del laboratorio all'assegnatario, indicativamente entro febbraio 2025. 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 del laboratorio 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 (2025-2027), 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 alla sezione "Amministrazione trasparente".

f.to il Direttore
Danilo Farinelli