CONSORZIO PER IL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE
DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

Maniago lì 10 febbraio 2021

Prot. N. 197/21

BANDO PUBBLICO PER LOCAZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

IL DIRETTORE

Visto che il Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione della Provincia di Pordenone (in sigla NIP) ha realizzato un capannone industriale in Via dell'Innovazione n. 11 - Zona Industriale di Maniago sul lotto individuato al Fg. 37 mapp. n. 868;

Visto che il capannone suddetto è costituito da n. 3 moduli indipendenti, ciascuno costituito da un comparto uffici, un comparto produttivo e servizi annessi come evidenziato nella planimetria che si allega (ALLEGATO 1 – Planimetria immobile con suddivisione moduli);

Vista l'istanza di agibilità presentata dal Consorzio di cui alla ricevuta rilasciata dal SUAP di Maniago in data 30.11.2020;

Richiamata la deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 1 del 28.10.2021 che stabilisce di emettere opportuno bando pubblico volto alla locazione dei moduli del suddetto immobile;

Considerato che il Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione della Provincia di Pordenone ha, tra i suoi fini istituzionali, quello di aiutare e favorire lo sviluppo economico nelle zone industriali di propria competenza

A V V I S A

che il Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione della Provincia di Pordenone, nel rispetto delle norme del vigente Piano Territoriale Infraregionale (PTI) e di quanto stabilito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 26.06.2010 relativamente alle tipologie di attività ammesse all'insediamento, intende procedere alla locazione con riscatto dei 3 moduli, anche singolarmente considerati, di cui al compendio immobiliare realizzato a destinazione industriale citato in premessa.

L'affitto con riscatto (anche noto come *Rent to Buy*) è una speciale formula di acquisto della proprietà regolamentata dal decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014, conv. in L. 164/2014). Il prezzo di vendita dell'immobile è stabilito fin da subito e da esso verranno decurtate le quote versate a titolo di canone locatizio, al netto della percentuale offerta.

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

La formula prevista per il presente bando è AFFITTO CON RISCATTO CON DIRITTO ALL'ACQUISTO: questa formula permette all'affittuario la possibilità di acquistare l'immobile dopo il termine pattuito con il proprietario così come definito nel seguito del presente bando, ma senza nessun obbligo in tal senso. Alla scadenza, l'affittuario potrà decidere di acquistare l'immobile o meno.
In caso di mancato esercizio del diritto di riscatto, il proprietario avrà dritto alla restituzione dell'immobile.

L'immobile è visitabile nei giorni lavorativi nell'orario compreso tra le 8.30 e le 16.30 previo appuntamento. Gli elaborati di progetto del capannone sono depositati presso gli uffici del Consorzio e sono consultabili dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Ritenuto di prendere in considerazione i seguenti parametri:

- Aumento % del canone di affitto posto a base di gara pari ad € 2.250,00 al mese per i lotti aventi corpo fabbrica da 600 mq ed € 1.500,00 al mese per il lotto avente corpo fabbrica da 400 mq;
- Diminuzione % dell'importo dell'affitto pagato sulla quota di riscatto, ovvero: posto a base di gara che il 90% degli affitti pagati saranno decurtati dal valore di riscatto, i punti verranno assegnati sulla minore percentuale offerta dagli interessati;
- Data dalla quale gli interessati inizieranno a pagare il canone di locazione;

Saranno assegnati, al fine di compilare la graduatoria dei richiedenti, i seguenti punteggi:

a. Punti 40: alla migliore offerta espressa in aumento % sugli importi a base di gara di cui sopra. Punti 0 all'offerta a base di gara. In proporzione lineare alle altre offerte. N.B.: NON sono ammesse offerte in ribasso, pena esclusione.
b. Punti 40: alla migliore offerta espressa in diminuzione % sul valore di riscatto a base di gara di cui sopra. Punti 0 all'offerta a base di gara. In proporzione lineare alle altre offerte. N.B.: NON sono ammesse offerte in rialzo, pena esclusione.
c. Punti 20: alla domanda che indicherà la data più prossima per il versamento del primo canone. Punti 0 all'offerta che indicherà la data più remota. In proporzione lineare alle altre offerte.

A parità di punteggio prevale l'ordine cronologico di presentazione dell'offerta.

Gli interessati devono richiedere il modello relativo all'offerta presso gli uffici consortili che, una volta compilato, dovrà essere trasmesso entro i termini del presente bando.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dello stesso nel rispetto dei limiti stabiliti dalla Legge. Il Titolare del trattamento dei dati è il Consorzio NIP di Maniago.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito informatico del Consorzio (www.consorzionip.it).

www.consorzionip.it

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

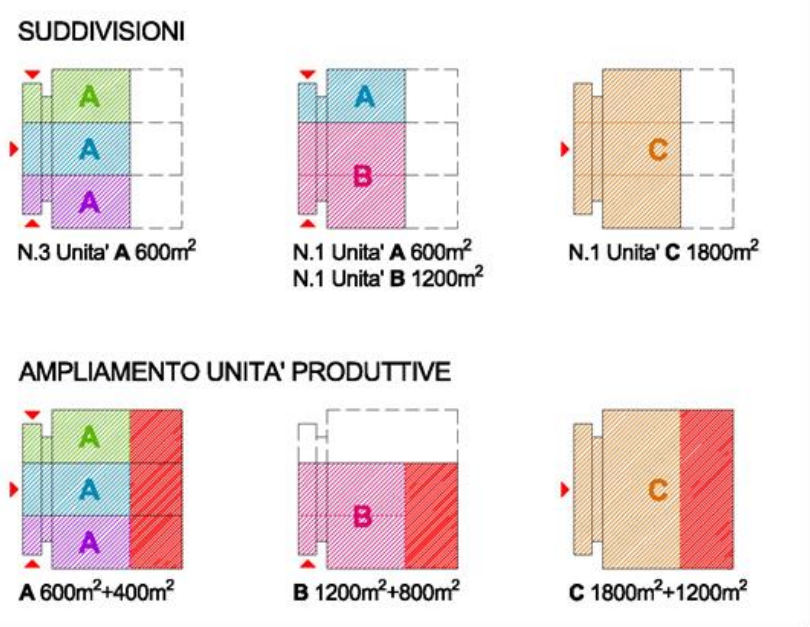
1.1. Caratteristiche architettoniche

Il progetto deriva dalla necessità di realizzare un incubatore quale spazio che consenta il futuro insediamento di attività produttive o di servizi di vario genere. Il primo aspetto che è stato considerato è, quindi, la scelta di una tipologia costruttiva estremamente flessibile, in grado di adattarsi facilmente alle richieste in un contesto lavorativo complesso ed eterogeneo. Il progetto identifica in modo chiaro i vari ambiti che caratterizzano i luoghi di lavoro:

- spazi di accesso esterni: ampi spazi di manovra e di parcheggio e chiara individuazione dei percorsi di accesso alle diverse unità produttive; attenta modulazione delle parti pavimentate e delle parti a verde per offrire un estesa qualità ambientale.
- blocchi uffici: il volume degli uffici chiaramente identificato lungo il fronte principale dei blocchi di fabbrica è caratterizzato da ampie vetrate che garantiscono elevati comfort ambientali interni, e da un lungo nastro rosso che protegge le superfici vetrate e unisce le diverse unità produttive.
- blocco servizi: elemento di separazione tra il blocco uffici e le unità produttive vere e proprie, ospita gli spazi accessori quali spogliatoi, blocchi bagni e vani tecnici e filtri di collegamento con i capannoni retrostanti.
- unità produttive: il corpo fabbrica è alto circa 9 metri, è realizzato da pilastri prefabbricati in c.a.v. con maglia 10x20 metri, travi prefabbricate in c.a.p. di luce 10 m. La copertura è caratterizzata da una copertura con elementi prefabbricati del tipo "Alare" che permettono l'inserimento di lunghi lucernai per un'ottimale illuminazione ed aerazione degli spazi. I tamponamenti di parete sono composti da pannelli orizzontali prefabbricati in c.a. dello spessore di 32 cm. Le fondazioni sono del tipo superficiale gettate in opera. Con andamento parallelo alle travi, internamente all'edificio, è inoltre previsto l'alloggiamento di vie di corsa, atte ad ospitare un carroponte di portata 10 tonnellate. Ampie aperture di accesso (5m x 5m) sono posizionate sul lato retrostante dei fabbricati con adeguati spazi di manovra.

1.2. Organizzazione funzionale

Nello schema seguente sono descritte tutte le possibili soluzioni funzionali adottabili nello stato di fatto dell'immobile ("SUDDIVISIONI") e nello stato di progetto ("AMPLIAMENTO UNITÀ PRODUTTIVE") come da progetto già approvato.



www.consorzionip.it

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

1.3. Impianti tecnici

Impianto idrico-termico-sanitario
L'impianto idrico verrà alimentato dall'impianto idrico consortile. Lo stabilimento è dotato di rete di distribuzione duale (acque potabili e acque industriali) con differenziazione delle tariffe applicate.
Il comparto uffici e gli annessi servizi sono serviti da impianto di climatizzazione a pompa di calore dedicato. I servizi igienici e gli spogliatoi sono muniti di docce ed acqua calda.

Impianto fognario
Gli scarichi sono separati rispettivamente per le acque reflue domestiche o assimilabili e per le acque reflue industriali. Le acque di dilavamento meteorico sono disperse per mezzo di una trincea drenante realizzata lungo il confine ovest.

Impianti elettrici
Le unità saranno dotate di impianti autonomi. L'illuminazione sarà realizzata mediante riflettori industriali del tipo con lampada a led, con integrata una lampada alogena per l'illuminazione di soccorso. I riflettori saranno fissati ai condotti sbarra ed alimentati dagli stessi. La potenza disponibile è di 100 kW per unità locativa in bassa tensione.

Fibra ottica
La lottizzazione è predisposta per il collegamento alla fibra ottica.

2. INFORMAZIONI SUL BANDO

2.1. Beni oggetto della locazione:

I beni oggetto della locazione risultano accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone al foglio 37, mappale n. 868, come di seguito specificato:

	ZONA UFFICI		ZONA FABBRICA		SERVIZI		PERTINENZE	TOTALI
	Sub.	mq	Sub.	mq	Sub.	mq	mq	mq
MODULO 1 "Nord"	1	136,36	4	677,39	7	21,35	217,04	**1.052,14**
MODULO 2 "Centro"	2	184,52	5	663,29	8	21,26	220,41	**1.089,48**
MODULO 3 "Sud"	3	136,57	6	470,52	9	21,14	410,00	**1.038,23**

Il lotto ove si erge il fabbricato comprende inoltre:

1. aree comuni non ricomprese nel presente bando destinate alla viabilità interna, al parcheggio degli automezzi ed al verde pubblico per complessivi mq 4.902,57;
2. un'area comune scoperta non asfaltata di mq 1.262,58 non ricompresa nel presente bando che, su richiesta, il NIP potrà affittare separatamente agli inquilini a condizioni economiche da convenire.

www.consorzionip.it

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

2.2. Durata della locazione:

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta comunicata a mezzo PEC da una delle parti interessate almeno 60 giorni prima della scadenza del primo periodo.

2.3. Canone minimo di locazione:

Il canone di affitto mensile minimo posto a base di gara è pari ad € 2.250,00 al mese per il Modulo 1 (nord) ed il Modulo 2 (centro) aventi corpo fabbrica da 600 mq ed € 1.500,00 al mese per il Modulo 3 (sud) avente corpo fabbrica da 400 mq. Il canone di locazione sopra indicato è da intendersi:

- al netto dell'I.V.A. che sarà applicata secondo la normativa vigente;
- escluso dell'adeguamento ISTAT;
- quale eventuale anticipo sul valore finale di riscatto del Modulo occupato in misura del 90% sul capitale versato o nella misura offerta in fase di gara se inferiore al 90%.

Il corrispettivo contrattuale sarà pari all'importo così come risultante dall'aggiudicazione della gara (canone mensile proposto in sede di offerta) e sarà soggetto a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT, nella misura del 100% dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza necessità di richiesta scritta da parte del proprietario.

Il canone di locazione andrà versato dal conduttore in rate mensili anticipate mediante bonifico bancario sul conto corrente del locatore.

2.4. Valore di riscatto

Il diritto di riscatto può essere esercitato dopo il 5° anno di locazione fino alla scadenza del contratto.
Il valore di riscatto definito per i singoli moduli è rispettivamente di:

	Superficie edificata (mq)	Valore di riscatto superficie edificata (Euro Iva inclusa)	Superficie pertinenza (mq)	Valore di riscatto superficie pertinenza (Euro Iva esclusa)
Modulo 1 (nord)	835,10	793.769,67	217,04	3.906,72
Modulo 2 (centro)	847,80	805.841,12	220,41	3.967,38
Modulo 3 (sud)	628,23	597.137,97	410,00	7.380,00

All'atto del riscatto, al valore dell'immobile come sopra definito, decurtato nella percentuale offerta in sede di gara delle somme già riconosciute con i canoni di affitto versati, dovrà essere sommato anche il valore delle aree comuni suddivise per 1/3 su ciascun modulo al prezzo di 18,00 €/mq IVA esclusa:

	Area comune (mq)	Valore di riscatto area comune (Euro Iva esclusa)
Modulo 1 (nord)	1/3 di 6.165,15 mq	36.990,90
Modulo 2 (centro)	1/3 di 6.165,15 mq	36.990,90
Modulo 3 (sud)	1/3 di 6.165,15 mq	36.990,90

www.consorzionip.it

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione e comunque prima della sottoscrizione del contratto, sarà richiesto il versamento di un deposito cauzionale che costituirà quota parte dell'importo della somma di riscatto (anticipo infruttifero) nel caso di esercizio dell'opzione di acquisto. La cauzione, oggetto di offerta migliorativa, dovrà essere non inferiore a tre mensilità del canone come determinato nel minimo ai sensi del punto 2.3, oltre l'IVA.

In caso di risoluzione del contratto prima dei termini, nulla è dovuto al conduttore per il riscatto maturato alla data di risoluzione.
Il contratto di locazione, così come il diritto di riscatto, non possono essere ceduti a terzi. L'immobile non potrà essere sublocato.
La mancata corresponsione nei termini previsti di 3 mesi di affitto anche non consecutivi causa la perdita del diritto di riscatto.

2.5. Oneri del conduttore da presentare prima della stipula del contratto:

- Versamento del deposito cauzionale corrispondente a n. 3 (tre) mensilità e comprensivo di I.V.A.;
- Polizza di assicurazione per i danni che possono derivare da incendio e/o distruzione del bene locato conformemente alla normativa vigente in materia di assicurazioni, con una primaria compagnia di assicurazione e con indicazione, come beneficiario, del locatore Consorzio NIP. La suddetta polizza dovrà prevedere le garanzie contro eventi atmosferici, i rischi da fulmine, esplosione, scoppio in genere e ricorso dei vicini, potrà essere integrata da altre garanzie accessorie ritenute opportune in relazione all'attività svolta dal conduttore e dovrà inoltre contenere la garanzia relativa alla responsabilità civile verso terzi dovuta all'attività svolta ed il rischio locativo, con massimali minimi di euro 1.500.000,00 per ogni sinistro con limite di euro 1.500.000,00 per ogni persona lesa e euro 1.500.000,00 per danni a cose. Le coperture dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto.

2.6. Oneri del conduttore non compresi nella locazione:

- Riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie per fatto imputabile all'esercizio dell'attività svolta dal conduttore dell'immobile;
- Spese di gestione, ivi comprese quelle dirette quali telefono, luce, gas, corrente industriale, acqua e fognatura, rifiuti, etc. e quelle indirette "condominiali" quali manutenzione del verde, illuminazione pubblica, servizio vigilanza, impianto antincendio, viabilità interna, etc. ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà;
- Imposte/tasse locali e nazionali;
- Spese riguardanti la stipula e la registrazione del contratto di locazione (imposte, tasse, diritti di segreteria, ecc.);
- Costo di realizzazione del setto divisorio tra i corpi di fabbrica. Una volta assegnati i moduli il Consorzio NIP provvederà a realizzare i setti divisori sulla base di un progetto approvato riaddebitando le spese ai relativi conduttori.

2.7. Modalità e termini per la presentazione dell'offerta:

L'offerta da presentare, valutata in euro per ogni metro quadrato a disposizione e riferita ad un mese, non può risultare inferiore della soglia minima descritta precedentemente.
L'offerta può riguardare anche due o tre moduli purché venga presentata compilando un modello d'offerta per ogni modulo richiesto.

www.consorzionip.it

Via Venezia, 18/D - 33085 Maniago (PN)
Tel.: 0427-71500 - Fax: 0427-733247
Mail: info@nipmaniago.it PEC: nipmaniago@pec.it

L'offerta in questione deve pervenire agli uffici del NIP esclusivamente a mezzo PEC (nipmaniago@pec.it) utilizzando il modello predisposto entro il giorno 25 febbraio 2021.
Viene evidenziato che, oltre il termine sopra riportato, non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di quella precedente.

2.8. Norme di carattere generale:

- Viene allegata al presente bando una planimetria di progetto.
- Verrà stilata una graduatoria distinta per ciascun modulo.
- Qualora non dovessero pervenire offerte, oppure se le stesse fossero in numero insufficiente a coprire la locazione dei tre moduli messi a disposizione, non verrà compilata alcuna graduatoria con riserva, da parte del Consorzio, della facoltà di assegnare i moduli a disposizione a propria discrezione.
- In caso di assenza di offerte, l'amministrazione si riserva di procedere successivamente ad un eventuale affidamento diretto con trattativa riservata.
- All'esame delle offerte ed alla formazione della graduatoria provvederà, con propria determinazione, il Responsabile del Procedimento (R.U.P.) del NIP.
- La partecipazione per l'assegnazione in locazione comporta l'accettazione incondizionata, da parte della ditta concorrente, delle prescrizioni, degli obblighi e degli oneri elencati nel presente bando ed in caso contrario sarà motivo di esclusione dall'assegnazione.
- Nessun compenso è dovuto alle ditte offerenti per le spese sostenute per concorrere alla presente assegnazione;
- Prima della stipula del contratto, il NIP provvederà a richiedere agli enti preposti le varie certificazioni riguardanti la ditta aggiudicataria della locazione.
- Il contratto dovrà essere sottoscritto dalla ditta aggiudicataria, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa, entro e non oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data della comunicazione di conferma di aggiudicazione da parte dell'ente.
- Resta ferma la facoltà del NIP di procedere all'aggiudicazione con scorrimento della graduatoria delle offerte nel caso in cui l'assegnatario non addivenga nei termini alla stipula del contratto.
- Il presente bando non vincola in alcun modo il NIP che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'affidamento della locazione di che trattasi.
- Per ulteriori informazioni, chiarimenti o eventuali sopralluoghi, gli uffici sono a disposizione come di seguito indicato: referente per il bando Responsabile Tecnico ing. Paolo Pivato - tel. 0427 71500 – E-mail: info@consorzionip.it.

IL DIRETTORE
Dott. Saverio Maisto
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

www.consorzionip.it