

*Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia*  
*Provincia di Pordenone*

COMUNITA' MONTANA



DEL FRIULI OCCIDENTALE

## **BANDO PUBBLICO**

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOTTO DEL  
CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN LOCALITA'  
MADONNA DELLO ZUCCO IN COMUNE DI CASTELNOVO  
DEL FRIULI**

Ente locatore:

Comunità Montana del Friuli Occidentale

P.le Vittoria, 1 – 33080 – BARCIS (PN)

Tel. 0427 – 76038; Fax 0427 – 76301

***REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE  
IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI***

**INDICE:**

**Articolo 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**Articolo 2: CANONI DI LOCAZIONE – ONERI DEL CONDUTTORE - DURATA DELLA  
LOCAZIONE – RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO - RECESSO**

**Articolo 3: MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

**Articolo 4: CONTENUTO DEL PIANO D'IMPRESA**

**Articolo 5: FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

**Articolo 6: DISPOSIZIONI VARIE**

**ART. 1**  
(OGGETTO DEL REGOLAMENTO)

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità per la concessione in locazione alle Imprese che ne facessero richiesta, di un lotto del capannone industriale di proprietà della Comunità Montana del Friuli Occidentale sito in località Madonna dello Zucco in Comune di Castelnovo del Friuli accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone al Fg. 15, mapp. 943 sub 4 e relativa area scoperta di pertinenza come di seguito indicato:

- N°1 locale uffici e servizi da 30,00 mq.
- N°1 locale di lavorazione da 767,00 mq.
- Pertinenza area scoperta di 1.225,00 mq.

Alla locazione degli immobili la Comunità Montana del Friuli Occidentale provvede, nel rispetto del presente regolamento tramite la pubblicazione di un Bando Pubblico.

Il Bando, completo di tutti gli allegati (presente regolamento, scheda – relazione, schema domanda, schema dichiarazione sostitutiva di certificazione e Attestato di Prestazione Energetica) deve essere pubblicato per almeno 15 giorni consecutivi su:

- Sito Internet della Comunità Montana; ([www.cmfriulioccidentale.it](http://www.cmfriulioccidentale.it))
- Albo Comunità Montana Sede di Barcis;
- Albo Comuni di Castelnovo del Friuli, Clauzetto, Travesio, Maniago, Meduno, Pinzano al Tagliamento e Sequals;
- Albo Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pordenone;
- Albo Unione Artigiani Pordenone – Confartigianato di Pordenone;

**ART. 2**  
(CANONI DI LOCAZIONE – ONERI DEL CONDUTTORE  
DURATA DELLA LOCAZIONE – RINNOVO - RECESSO)

I canoni unitari **mensili minimi** (Euro al Mq. al Mese) di locazione, da corrispondere alla Comunità Montana da parte della ditta conduttrice, con decorrenza dal 1 GIUGNO 2016, sono i seguenti:

Tipologia area produttiva	Canone unitario <b>mensile minimo</b> al metro quadro IVA esclusa
Locale uffici e servizi	Euro/mq/mese 0,80
Locale di lavorazione	Euro/mq/mese 0,80

Tali canoni applicati alle **effettive superfici** degli immobili da concedere in locazione determinano i seguenti costi mensili al netto di I.V.A.: (In sede di consegna degli immobili si procederà alla verifica delle effettive superfici oggetto della locazione, e conseguentemente all'eventuale aggiornamento del canone, fermo restando i costi unitari **mensili minimi** per Mq.)

Tipologia area produttiva	Superficie Mq.	Canone unitario <b>mensile minimo</b> al Mq.	Importo netto <b>mensile minimo</b> IVA esclusa
Locale uffici e servizi	30,00	0,80	24,00
Locale di lavorazione	767,00	0,80	613,60
<b>TOTALE</b>	<b>797,00</b>	<b>0,80</b>	<b>637,60</b>

I canoni di locazione sopra indicati si intendono al netto dell'I.V.A. che sarà applicata con le modalità ed ai sensi del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il canone di locazione sarà corrisposto alla Comunità Montana del Friuli Occidentale in rate trimestrali posticipate, entro il quindicesimo giorno del mese successivo al trimestre di riferimento, e sarà rivalutata annualmente, in base agli indici ISTAT per le locazioni commerciali.

Nel canone di locazione per l'utilizzo dei fabbricati è compreso anche l'utilizzo dell'area scoperta di pertinenza.

Il canone come sopra fissato sarà aggiornato, con cadenza annuale, in relazione agli indici ISTAT come previsto dall'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni, fatte salve le eventuali future modifiche legislative.

La locazione si intende comprensiva dei seguenti oneri a carico del conduttore:

- **manutenzioni ordinarie**;
- **adempimenti relativi al D.Lgs. 81/2008** e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'attività da svolgere;
- **stipula di idonea assicurazione** sull'immobile (almeno di importo pari al costo di costruzione) per i danni che possono derivare da incendio e/o distruzione del bene locato conformemente alla normativa vigente in materia di assicurazioni, con primaria compagnia di assicurazione o intermediari finanziari iscritti nell'Elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 e con indicazione, come beneficiario del locatore "Comunità Montana del Friuli Occidentale"; la suddetta polizza dovrà prevedere le garanzie contro i rischi da fulmine, esplosione, scoppio in genere e ricorso dei vicini e potrà essere integrata da altre garanzie accessorie ritenute opportune in relazione all'attività svolta dal conduttore;
- **stipula di idonea polizza fidejussoria**, rilasciata da un Istituto di credito o da Impresa di assicurazioni ai sensi della L. 348/82 e s.m.i. o intermediari finanziari iscritti nell'Elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993, a garanzia degli importi dovuti alla Comunità Montana dal conduttore e dei mancati obblighi dello stesso; tale polizza dovrà essere di importo pari ad un anno di locazione ed avere una durata di sei anni. Qualora la locazione fosse estesa alle successive sei annualità i canoni dovranno essere garantiti analogamente e con le stesse modalità del precedente periodo di locazione;
- **stipula polizza di assicurazione** per la responsabilità civile verso terzi, relativa all'attività svolta ed al rischio locativo;
- **versamento di idoneo deposito cauzionale** (tre mensilità) che non potrà mai essere imputato a canoni d'affitto non pagati e sarà reso al termine della locazione al conduttore salvo che, per effetto di danni prodotti alla cosa locata, il locatario non eserciti il diritto di ritenzione di tutta o parte della somma.

Tali garanzie dovranno essere presentate dal conduttore alla Comunità Montana prima della stipula del relativo "Contratto di locazione immobiliare".

**La durata delle locazioni degli immobili non può essere inferiore a sei anni** a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione.

E' prevista **la rinnovazione tacita del contratto** di locazione di sei anni in sei anni a meno che non sopravvenga da una delle parti apposita "disdetta" da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata con A.R., almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

### **ART. 3**

#### **(MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE)**

Gli imprenditori interessati alla locazione degli immobili oggetto del presente regolamento possono presentare la relativa domanda secondo le modalità e le prescrizioni riportate nel bando di gara all'uopo predisposto e reso pubblico come indicato al precedente articolo 1.

La domanda, da redigersi su carta legale, secondo lo schema allegato al Bando, indirizzata alla **Comunità Montana del Friuli Occidentale – P.le Vittoria, 1 – 33080 - BARCIS**, dovrà pervenire entro il termine perentorio stabilito nel Bando medesimo e dovrà essere corredata da idonea documentazione atta a dimostrare, tra l'altro, la validità dell'iniziativa, il numero degli addetti che verranno occupati, le previsioni di sviluppo dell'attività e le referenze economiche.

Tali elementi dovranno risultare dalla "Scheda-Relazione" redatta secondo lo schema allegato al Bando predisposto dagli uffici della Comunità Montana.

#### **ART. 4** (CONTENUTO DELLA SCHEDA-RELAZIONE)

La Scheda-Relazione da allegare alla domanda di locazione, redatto compilando l'apposito modello, dovrà in particolare, contenere:

- una descrizione dell'attività da svolgere;
- notizie sulla clientela;
- dati economici dell'ultimo triennio;
- dati sul personale attualmente dipendente;
- dati sull'attuale sistemazione logistica dell'impresa;
- indicazione degli immobili richiesti in locazione;
- rispondenza delle caratteristiche strutturali degli immobili disponibili alle esigenze funzionali dell'iniziativa e richiesta di eventuali altre strutture necessarie all'attività;
- programma di sviluppo dell'iniziativa che la ditta intende intraprendere nella struttura;
- personale dipendente e/o numero degli addetti che il richiedente intende assumere o mantenere alle dipendenze in caso di assegnazione della struttura;
- eventuali altre notizie che il richiedente riterrà utile fornire.

#### **ART. 5** (FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA)

La graduatoria delle domande presentate sarà formata tenendo conto dei seguenti parametri:

**A. Impresa gestita da imprenditoria giovanile** (Ai sensi della normativa regionale vigente, per imprenditoria giovanile si intende l'impresa individuale gestita esclusivamente tra i 18 e 40 anni o la società i cui soci, sia numericamente che finanziariamente sono in maggioranza assoluta giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni, ovvero esclusivamente giovani tra i 18 e i 40 anni):

Impresa gestita da imprenditoria giovanile = due punti

**B. Nuova impresa** (Iscritta al registro delle imprese della CCIAA da meno di 6 mesi):

Nuova impresa = due punti

**C. Numero dipendenti occupati applicando un punto per ogni addetto occupato secondo la seguente formula:**

Numero addetti = Numero punti; (Es. 1 addetto = 1 punto; 2 addetti = 2 punti; etc.)

**D. Numero dipendenti occupati residenti nei comuni di Castelnovo del Friuli, Clauzetto, Travesio, Meduno, Pinzano al Tagliamento e Sequals applicando un punto per ogni addetto residente, secondo la seguente formula:**

Numero addetti residenti = Numero punti; (Es. 1 residente = 1 punto; 2 residenti = 2 punti; etc.)

**E. Offerta economica (prezzo al mq/mese) miglioramento offerta sul prezzo minimo (€ 0,80 mq/mese) secondo i seguenti parametri:**

- ❖ € 0,80 = 0 punti
- ❖ da € 0,81 a € 0,85 = 2 punti
- ❖ da € 0,86 a € 0,90 = 4 punti
- ❖ da € 0,91 a € 0,95 = 6 punti

Il punteggio definitivo sarà quello risultante dalla somma dei punteggi parziali A+B+C+D+E.

Resterà assegnatario della locazione il richiedente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

All'approvazione del verbale della Commissione che valuterà le domande ed all'assegnazione provvisoria della locazione provvederà il Responsabile del Settore Ambiente ed Opere Pubbliche con propria determinazione.

L'aggiudicazione definitiva della locazione resta di competenza della Giunta della Comunità Montana che provvederà con proprio atto deliberativo.

A parità di punteggio assegnato verrà data la precedenza agli imprenditori che garantiscono l'occupazione del maggior numero di addetti "**locali**" residenti nei Comuni di Castelnovo del Friuli, Clauzetto, Travesio, Meduno, Pinzano al Tagliamento e Sequals.

**ART. 6**  
(DISPOSIZIONI VARIE)

Nella domanda dovrà essere indicato se l'iniziativa imprenditoriale o l'attività che sarà svolta sia stata ammessa a fruire di altri benefici e/o contributi; in caso positivo questi dovranno essere specificati.

La Comunità Montana si riserva la facoltà di sentire il parere delle Associazioni di categoria in merito all'iniziativa imprenditoriale o attività da svolgere nell'immobile oggetto della locazione.

La Comunità Montana si riserva la facoltà di chiedere eventuali, ulteriori informazioni/precisazioni ad integrazione di quelle riportate nella scheda-relazione.

*Sono, in ogni caso, escluse dalla concessione le imprese o ditte appartenenti al settore del commercio.*

La Comunità Montana si riserva il diritto, per motivate ragioni, di non procedere ad alcuna locazione, ed in tal caso nessun indennizzo sarà dovuto alle Ditte richiedenti.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AMBIENTE ED OPERE PUBBLICHE  
GEOM. GIOVANNI MARIN