

PROGETTO DI BANDO PRIVATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI VANI COMMERCIALI

1. EXECUTIVE SUMMARY

L’Associazione Sviluppo e Territorio propone ai proprietari di vani commerciali sfitti nel centro urbano di Pordenone un progetto di “BANDO PRIVATO” al fine di vagliare nuove proposte commerciali e di incentivarle attraverso due metodologie che erano scelte tra le parti.

I Proprietari interessati a siglare l’accordo descritto a seguito sono pregati di compilare la manifestazione di interesse in allegato ed inviarla via mail ad info@sviluppoeterritorio.it.

Gli obiettivi del progetto sono quelli di :

- Riqualificare aree cittadine;
- Incentivare gli investimenti commerciali in città;
- Agevolare le start up o le nuove aziende.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente progetto di bando privato ha come oggetto la concessione della gestione di vani commerciali siti nel centro urbano di Pordenone.

Le unità immobiliari dovranno essere destinate esclusivamente a attività economiche imprenditoriali, commerciali, artigianali e di servizi.

Si specifica se negli immobili in oggetto vengono concessi arredi o attrezzature di alcun tipo.

3. A CHI E’ RIVOLTO

Il Bando è rivolto ai progetti di creazione di impresa commerciale, a imprese commerciali esistenti ed ad artisti ed artigiani operanti nel settore dell’artigianato artistico e tradizionale. A Start Up operanti nel settore dei servizi e nuove tecnologie, a reti di co-working.

I soggetti partecipanti devono, a pena di esclusione, essere in possesso di determinati requisiti:

- a) possesso del pieno e libero esercizio dei propri diritti, ed assenza, nell’ultimo quinquennio, di procedure di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata;
- b) trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- c) non aver commesso violazioni definitivamente accertate alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo le normative vigenti;

4. REFERENZE OBBLIGATORIE

I concorrenti dovranno presentare, pena esclusione dalla gara, polizza fideiussoria bancaria o polizza fideiussoria assicurativa per un importo minimo di tre mensilità a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Gli interessati dovranno presentare un business plan dell'iniziativa in modo che possano essere valutate le potenzialità dell'idea, la fattibilità della stessa e soprattutto la sostenibilità finanziaria.

I piani industriali verranno valutati e scelti quelli di maggiore interesse. I concorrenti potranno stipulare due possibili tipologie di contratti per la concessione del locale:

5.1. CONTRATTO - MODALITÀ 1

Il proprietario si impegna a stipulare un contratto con i "vincitori" della suddetta gara che sceglieranno la modalità 1 e che a sua volta prevede tre tipologie di contratti diversi:

5.1.1. Tipologia a) :

Stipula di un contratto di affitto di 6 anni + 6 anni che prevede una riduzione del canone per i primi due anni, al fine di agevolare la start up aziendale, e l'esercizio di un'opzione sull'acquisto dell'immobile, al prezzo predeterminato, a decorrere dal terzo anno:

- Il primo anno di avvio dell'attività la concessione ad un canone pari al 30%* del canone di mercato dei vani in oggetto;
- Il secondo anno il canone sarà stabilito al 60%* del valore del canone di mercato;
- Dal terzo anno il canone richiesto sarà stabilito al 100%*¹ del valore del canone di mercato ma con la possibilità di esercitare un'opzione d'acquisto, alle condizioni predeterminate, che consideri i pagamenti effettuati nel periodo precedente.

Il costo di mercato dell'affitto è calcolato ad un prezzo di 5,00 (cinque) euro al mq.

* Le percentuali potranno subire variazioni in caso di trattative private.

5.1.2. Tipologia b):

Contratto di comodato oneroso per due anni con rimborso delle sole spese gravanti l'immobile (esemplificativamente: condominiali, rimborso oneri fiscali e tributari etc.) e contestuale stipula di **preliminare di locazione**, per il medesimo immobile, con decorrenza dalla scadenza del comodato oneroso. A garanzia dell'adempimento del preliminare verrà corrisposto un deposito cauzionale per l'equivalente del numero di mensilità di canoni da determinare. Per l'ipotesi di mancata esecuzione del preliminare medesimo il deposito cauzionale verrà regolato, con l'acquisizione del medesimo o la resitutuzione secondo quanto ai successivi punti b e c

Alla scadenza del contratto di comodato il comodatario potrà decidere se:

- a) Far decorrere il contratto di locazione alle condizioni predeterminate dal preliminare;
- b) Non far decorrere il contratto di affitto e trasferire l'attività in altra sede. In questo caso verrà trattenuta la cauzione dal proprietario dell'immobile;
- c) Non far decorrere il contratto di affitto per cessata attività. In questo caso, se viene prodotta documentazione attestante la cessazione dell'attività unitamente ad una dichiarazione che ne motivi la chiusura a causa dell'insostenibilità economica, verrà restituita la cauzione dal proprietario dell'immobile.

Alla scadenza del contratto di comodato sarà in facoltà del comodante proprietario di recedere dal preliminare, con preavviso di mesi ... e con la corresponsione di un importo pari a X volte la cauzione.

5.1.3. Tipologia c):

Contratto di comodato oneroso per due anni con rimborso delle sole spese gravanti l'immobile (esemplificativamente, condominiali, rimborso oneri fiscali e tributari etc.) contestuale **sottoscrizione di un contratto di locazione**, per i medesimi locali, con decorrenza dalla scadenza del comodato senza pertanto facoltà di recedere da parte dei contraenti.

5.2. CONTRATTO - MODALITÀ 2:

Il Proprietario, nel caso in cui possieda le caratteristiche giuridiche necessarie, si impegna a stipulare una RETE D'IMPRESA con i "vincitori" della suddetta gara che sceglieranno di partecipare alla gara con la modalità 2.

La RETE di impresa è una nuova modalità giuridica che prevede che due o più soggetti giuridici stipulino un "contratto di rete" in quanto hanno interessi e scopi comuni, ognuno mantiene la propria personalità giuridica, posizione fiscale, patrimoniale ed economica (non è un'unione o fusione di aziende) e decidono di sottoscrivere un contratto attraverso il quale ognuno identifica quale è il suo "apporto nella rete" i risultati economici verranno distribuiti proporzionalmente all'apporto generato nella rete.

Nella fattispecie del presente bando l'apporto del Proprietario sarà rappresentato dall'onere figurativo dell'affitto, l'azienda pertanto non dovrà pagare mensilmente l'affitto ma lo riconoscerà alla controparte attraverso la distribuzione del risultato aziendale.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Le domande di partecipazione al bando devono essere compilate ai sensi del DPR 445/2000, secondo il fac-simile di domanda allegato alla presente e devono contenere:

- a)** dati anagrafici del richiedente;
- b)** dichiarazione di essere in possesso del pieno e libero esercizio dei propri diritti, ed assenza, nell'ultimo quinquennio, di procedure di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata
- c)** dichiarazione di non essere beneficiario di prestiti sull'onore;
- d)** scheda di presentazione personale e curriculum vitae;
- e)** progetto illustrativo dell'impresa commerciale, artigianale o di servizi per cui si richiede la concessione dell'immobile con relativo bussiness plan sintetico che contenga una ricerca di mercato con l'analisi della concorrenza, la verifica di sostenibilità economica dell'impresa (costi fissi della struttura, marginalità o ricarico medio applicato e Individuazione del punto di pareggio).

7. INDIVIDUAZIONE SOGGETTI BENEFICIARI

Le domande vengono esaminate da una Commissione.

La Commissione, a suo insindacabile giudizio, valuta:

- i requisiti di ammissibilità;
- la coerenza della richiesta;
- la validità del progetto illustrativo, delle ipotesi di sostenibilità economica e commerciale delle iniziative imprenditoriali;

Maggiorazione di punteggio se:

- la merceologia da inserire rientra tra quelle ritenute mancanti nei sondaggi fatti da Sviluppo e Territorio;
- si tratta di una start-up assoluta o l'imprenditore è alla sua prima esperienza;

In sede di istruttoria, qualora necessario, potranno essere richiesti integrazioni o chiarimenti rispetto alla documentazione presentata, anche tramite eventuali colloqui. Al termine dell'istruttoria la Commissione valuterà le singole richieste e, a suo insindacabile giudizio, individuerà i soggetti beneficiari e ne darà comunicazione ai richiedenti individuati.

8. *PRIVACY*

LEGGE SULLA PRIVACY – 675/96 – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali esclusivamente per adempimenti relativi al rapporto di locazione ai sensi della legge 31/12/1996 n° 675.