

SviluppoToscana
S.p.A.

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI
LOCALI DI PROPRIETA' DI SVILUPPO TOSCANA S.P.A. A
VENTURINA TERME (FRAZ. DI CAMPIGLIA MARITTIMO) CON
DESTINAZIONE D'USO
TERZIARIO/COMMERCIALE/ARTIGIANALE**

L'AMMINISTRATORE UNICO DI SVILUPPO TOSCANA S.p.A.

in esecuzione del proprio Decreto n. 267 del 15/10/2021,

RENDE NOTO

È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione ad operatori economici in regime di locazione di n. 15 moduli facenti parte di uno stabile collocato all'interno del complesso immobiliare di Venturina Terme di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. con destinazione d'uso terziario/artigianale/commerciale.

Destinatari del presente Avviso sono i soggetti interessati all'insediamento di attività artigianali, di servizio e di somministrazione di cibi e bevande al dettaglio con sede fissa.

La partecipazione al presente avviso implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei richiedenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute.

1) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, CANONE E DURATA LOCAZIONE

I locali oggetto del presente avviso fanno parte del complesso immobiliare sito in Largo della Fiera 10, località Venturina, nel Comune di Campiglia Marittima (LI), che si sviluppa su di una superficie totale di circa 17'500 mq, e risulta allo stato di fatto completamente recintata con delimitazioni fisse e permanenti.

Il complesso è composto da:

- un edificio di due piani fuori terra, denominato "Palazzo servizi";
- un fabbricato di un piano fuori terra, denominato "Incubatore imprese di servizio";
- un fabbricato, tipo capannone industriale, denominato "Incubatore imprese artigianali";
- un'area di terreno edificabile, situata all'interno del lotto del complesso;
- aree esterne di pertinenza ai fabbricati, dedicate alla viabilità carrabile e pedonale, a stalli per auto e mezzi commerciali ed a verde (aiuole e siepi).

Il complesso immobiliare è collocato nel centro della località di Venturina Terme, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di attività commerciali, artigianali e direzionali. In particolare il complesso ricade all'interno della sottozona urbanistica denominata "Centro fieristico direzionale Val di Cornia", caratterizzato da destinazioni d'uso di tipo attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all'aperto e servizi generali alla fiera.

Le aree in oggetto si trovano a poche centinaia di metri dalla Variante Aurelia (SS1- E80) e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa.

L'unità immobiliare indicata come "Incubatore imprese di servizio" è costituita dall'insieme di due corpi di fabbrica, uniti da un corridoio centrale (galleria esterna coperta): Lotto 1B e Lotto 2B, che si sviluppano per n° 1 piano fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta complessiva (due blocchi + galleria) di circa 2'300 mq, ed un'altezza massima di circa 5,0 m. Il Lotto 2B, pari a complessivi 800 mq, è già stato concesso in uso all'ASL TOSCANA NORDOVEST per destinarlo alla realizzazione di una Casa della Salute nel Comune di Campiglia Marittima – loc. Venturina, per poter adeguatamente rispondere ai bisogni sociosanitari dei cittadini ivi residenti.

La prima porzione di immobili, disponibile per la locazione di cui al presente avviso, è costituita dal corpo di fabbrica corrispondente al Lotto 1B (meglio evidenziato nell'Allegato B al presente Avviso), facente parte del suddetto "Incubatore imprese di servizio",

Il fabbricato oggetto di locazione, LOTTO 1B, collocato all'interno del complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili. Costituisce parte integrante dello stesso fabbricato un'aliquota delle aree esterne destinate a parcheggio; di dette aree quelle che circondano l'edificio e che si configurano come ad uso esclusivo dello stesso, corrispondono a circa 750 mq.

Lo stabile presenta una struttura portante in cemento armato e copertura piana, se non per la copertura della galleria che è realizzata con struttura metallica ed elementi plastici curvi trasparenti, per l'illuminazione della galleria stessa. Le facciate esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati rivestiti in graniglia di pietra naturale.

All'interno del **LOTTO 1B** sono presenti in totale **12 moduli** di diversa metratura, ciascuno con proprio ingresso indipendente, o dalle aree esterne o dalla galleria.

Per quanto riguarda la natura delle **finiture** dei suddetti locali si ha che:

- gli infissi sono tutti in alluminio con doppio vetro;
- le pavimentazioni sono del tipo a pavimenti galleggianti, per il passaggio dei servizi utili agli uffici;
- in tutti i locali è presente controsoffitto in lastre alla quota di 3,0 m dal pavimento;
- le superfici murarie interne sono tutte intonacate e tinteggiate;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli **impianti** tecnologici dell'unità immobiliare si ha che:

- il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, unico per tutti i moduli del blocco sud e nord, con radiatori in alluminio in ogni locale;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso);
- la centrale termica si configura come locale sottoposto a certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) che risulta regolare alla data della presente.

Tutte le dotazioni e le finiture sopra descritte, risultano essere di buona qualità ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

La seconda porzione di fabbricato oggetto di locazione, denominato “**Incubatore imprese artigianali**”, è costituito da un fabbricato del tipo capannone industriale, che si sviluppa per un unico livello fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta complessiva di circa 2'600 mq, ed un'altezza massima di circa 7,0 m. Il fabbricato, collocato sempre all'interno del complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili.

Lo stabile presenta una struttura portante in c.a. prefabbricata e copertura piana, se non per lucernari curvi plastici, per l'illuminazione dei singoli ambienti di lavoro. Le tamponature sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a. facciavista.

All'interno il capannone è suddiviso in n. 6 moduli per impresa, uguali tra loro, ciascuno con proprio ingresso indipendente dalle aree esterne circostanti. Di questi, **n. 3 moduli**, pari a Mq 400,00 ciascuno, risultano liberi e possono essere oggetto di locazione. Ciascun modulo presenta la sua interno un blocco servizi, di altezza ridotta a 3,0 m, contenente due locali spogliatoio con bagno, separati tra loro. Costituisce parte integrante dei tre moduli nord del capannone un'aliquota delle aree esterne del complesso: infatti, allo stato di fatto, una superficie pari a circa 215 mq delle aree esterne si configura come area ad uso esclusivo dei suddetti tre moduli nord.

Per quanto riguarda la natura delle **finiture** si ha che:

- gli infissi sono tutti di tipo metallico;
- si hanno pavimentazioni industriali in cemento antiusura;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli **impianti** tecnologici si ha che:

- il fabbricato non è dotato di alcun tipo d'impianto di riscaldamento o condizionamento;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso).

Tutte le dotazioni e le finiture dell'*Incubatore imprese artigianali*, sopra descritte, risultano essere di medio-buona qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Esclusivamente per la seconda porzione di fabbricato, in alternativa alla formula di assegnazione con contratto di locazione, Sviluppo Toscana propone ai soggetti interessati all'insediamento un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, (formula c.d. *Rent to Buy*), ai sensi dell'art. 23 della L. n. 164/2014 stabilendo che l'alienazione possa avvenire entro un termine temporale determinato tra un minimo di 5 ed un massimo di 10 anni dalla data di stipula del contratto.

Tutti i dati identificativi dei suddetti beni vengono specificati nella **scheda tecnica informativa**, nelle **planimetrie catastali e foto** allegate al presente avviso a costituirne parte integrante e sostanziale (identificati rispettivamente con la lettera A e B).

I canoni delle locazioni (aggiornabili annualmente ed automaticamente a decorrere dall'inizio del secondo anno in relazione alla variazione ISTAT accertata con il metodo della variazione assoluta dell'anno precedente e relativa al mese di scadenza, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie) che Sviluppo Toscana applicherà per i moduli oggetto di locazione, sono i seguenti:

- per i moduli di cui alla porzione immobiliare denominata “*Incubatore imprese di servizio*”: € **12,00/mese/Mq (euro dodici/00)**;
- per i moduli di cui alla porzione immobiliare denominata “*Incubatore imprese artigianali*”: € **4,00/mese/Mq (euro quattro/00)**.

Saranno a carico del conduttore:

- le spese per interventi di manutenzione ordinaria;
- le spese collegate alla gestione e conduzione del bene (Tassa rifiuti, etc.) in proporzione alla parte utilizzata.

Si specifica che, solo per la porzione di immobili oggetto di locazione facente parte del corpo di fabbrica corrispondente al **Lotto 1B, la dimensione minima dei moduli da concedere in locazione è di Mq 100.**

Per quanto riguarda le utenze, si conviene che saranno installati a cura del conduttore appositi contatori dedicati alla parte locata. Per le utenze per le quali non sarà possibile installare contatori separati, il computo dei costi sarà effettuato pro-quota rispetto ai Mq utilizzati.

Le spese relative alla pulizia esterna e delle altre aree comuni, il giardinaggio, la vigilanza ed il canone di assicurazione incendio (stipulata da Sviluppo Toscana), saranno addebitati all'utente affittuario aggiuntivamente rispetto al canone di locazione pro quota e fatturati con cadenza mensile.

Il contratto avrà una durata, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di 6 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni se il locatore non fa valere una delle condizioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978 o se il conduttore non recede.

2) SOPRALLUOGHI

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente la sede di Venturina Terme, via largo della Fiera, 11 nella persona del Sig. Alessandro Ricci, osservando il seguente orario di apertura al pubblico: 9.30 – 16.30.

Può essere concordata con lo stesso personale la visione dell'immobile nelle ore e nei giorni prefissati dall'Amministrazione.

Per informazioni inerenti al procedimento di locazione contattare il numero (0585 798243), o l'indirizzo mail: cdurini@sviluppo.toscana.it.

Per informazioni sulle caratteristiche del bene, nonché chiarimenti tecnico/catastali è possibile contattare il seguente numero telefonico 0585 798206.

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare soggetti in forma singola o associata, i quali risultino già iscritti nel Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. o che al momento della presentazione della domanda si dichiarino disponibili ad iscriversi entro il termine di 30 giorni successivi all'esito dell'Avviso, pena la decadenza dall'eventuale assegnazione.

I candidati non devono trovarsi in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- ✓ che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
- ✓ che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
- ✓ il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- ✓ il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- ✓ il cui legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 26 maggio 2010 n. 59;

b) I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

Possono aderire alla presente procedura, in via prioritaria:

- Imprese operanti nei settori sanitari, parasanitari, di cura delle persone;
- Imprese operanti nel settore della somministrazione di cibi e bevande al dettaglio con sede fissa;
- Imprese che svolgono attività artigianali;
- Soggetti pubblici o privati che forniscono servizi pubblici;
- Enti pubblici che intendono insediare iniziative di pubblica utilità.

4) PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati ad insediarsi presso il complesso immobiliare di cui all'oggetto, dovranno presentare istanza di partecipazione in conformità al modello ALLEGATO C) unitamente al progetto di insediamento da realizzare, che dovrà essere redatto in forma chiara e completa seguendo le indicazioni contenute nel modello ALLEGATO D). Alle domande dovranno, inoltre, essere allegati i seguenti documenti:

- copia degli ultimi due bilanci approvati, se disponibili;
- dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese ed autocertificazione antimafia.

La domanda e la documentazione a corredo, dovrà essere inviata tramite p.e.c. all'indirizzo legal@pec.sviluppo.toscana.it, specificando nell'oggetto la dicitura seguente dicitura "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DI SVILUPPO TOSCANA S.P.A. A VENTURINA TERME (FRAZ. DI CAMPIGLIA MARITTIMO) CON DESTINAZIONE D'USO TERZIARIO/COMMERCIALE/ARTIGIANALE.

5) ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI IN LOCAZIONE

L'istruttoria delle domande è affidata al gruppo di lavoro costituito da personale interno alla società e secondo l'ordine cronologico di arrivo. In fase istruttoria la società potrà chiedere chiarimenti ed integrazioni ai soggetti partecipanti, anche al fine di valutare la congruità degli spazi richiesti.

Il Responsabile del gruppo di lavoro comunica ai soggetti interessati ad insediarsi l'esito istruttorio entro 45 giorni dal ricevimento dell'istanza.

I moduli, dimensionati a seguito dell'attività istruttoria, sono assegnati mediante un contratto di affitto che avrà una durata di anni 6 (sei) a partire dalla data di consegna. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da

comunicarsi all'altra parte, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata A.R. o P.E.C. all'indirizzo del locatore.

6) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Orazio Figura: mail: ofigura@sviluppo.toscana.it.

7) PUBBLICITÀ

Il presente Avviso viene pubblicato sul sito web della società (www.sviluppo.toscana.it).

Per informazioni :

in merito ad aspetti tecnici: Dott. Giuseppe Strafforello, tel. 0585/798206, email: gstrafforello@sviluppo.toscana.it;

in merito alle previsioni dell'avviso: Dott.ssa Carolina Durini, tel. 0585/798243, email: cdurini@sviluppo.toscana.it

8) INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Per la partecipazione alla presente procedura, per la presentazione della domanda, nonché per l'eventuale successivo insediamento c/o il locali di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. è richiesto ai soggetti interessati di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Ai sensi del Reg. (UE) 2016/679, si informano i soggetti interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione all'Avviso è effettuato da Sviluppo Toscana S.p.A. in qualità di titolare del trattamento ed è finalizzato unicamente alla gestione della presente procedura.

A tal fine si precisa quanto segue.

Sviluppo Toscana S.p.A. è il titolare del trattamento (dati di contatto: legal@pec.sviluppo.toscana.it).

Il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza ed i diritti dell'interessato.

Il trattamento dei dati raccolti avverrà esclusivamente a cura del personale di Sviluppo Toscana S.p.A. preposto alla cura degli adempimenti relativi alla presente procedura e verrà effettuato con modalità manuale e/o informatizzata.

I dati, trattati con modalità cartacee e con l'ausilio di mezzi informatici, saranno conservati per tutto il tempo necessario per la gestione della presente procedura e dell'eventuale successivo conferimento dell'incaico professionale.

Gli stessi saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione alla procedura e l'instaurazione dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Ai soggetti interessati è riconosciuto il diritto di accedere ai dati personali che li riguardano, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento, la limitazione o la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo le richieste al Responsabile della protezione dei dati (dpo@sviluppo.toscana.it).

Gli interessati possono, inoltre, proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le indicazioni riportate sul sito dell'Autorità di controllo (<http://www.garanteprivacy.it/web/guest/home/docweb/-/docweb-display/docweb/4535524>). Sono oggetto di diffusione i provvedimenti per i quali è stata disposta la pubblicazione a norma di legge.

Firenze, 15 OTTOBRE 2021

ALLEGATI

ALLEGATO A) - SCHEDA TECNICA INFORMATIVA

ALLEGATO B) - PLANIMETRIE CATASTALI E FOTO

ALLEGATO C) - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

ALLEGATO D) - PROGETTO DI INSEDIAMENTO

ALLEGATO E) - DICHIARAZIONE ANTIMAFIA

L'Amministratore Unico

Orazio Figura

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Figura', is written over a vertical line that serves as a signature separator.

SCHEMA TECNICA INFORMATIVA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero complesso immobiliare, costituito dai tre fabbricati: "Palazzo servizi", "Incubatore imprese di servizio" e "Incubatore imprese artigianali", è censito al N.C.E.U. del Comune di Campiglia Marittima al foglio 61, particella 49, sub 627 (628-629), categoria D7.

I beni immobiliari risultano intestati a Sviluppo Toscana S.p.A. con sede in Firenze (codice fiscale 00566850459) proprietaria per 1/1.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

L'edificio "Palazzo servizi" ed il fabbricato "Incubatore imprese di servizio" sono stati costruiti in base a Piano Particolareggiato del 1998 (approvato con Del.C.C. n.94 del 29/10/1998) e regolare concessione edilizia C.E. n. C/98/00171 del 21/12/1998.

Attualmente le aree sede del complesso immobiliare in oggetto ricadono all'interno del Piano attuativo Pv7 "Area fieristica". Le aree comprese in detto piano risultano classificate secondo le destinazioni d'uso di: servizi generali della Fiera, attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all'aperto. In base alla scheda relativa di piano attuativo, gli edifici esistenti ricompresi possono essere trasformati con interventi di ristrutturazione edilizia.

Superficie oggetto di locazione dell'"Incubatore imprese di servizio" - LOTTO 1B

Descrizione	Superficie (mq)
Vani principali (n°12 moduli impresa)	682,5
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	127
Altri accessori (galleria coperta)	162,5
Aree esterne esclusive	375
TOTALE (per arrotondamento)	850,0 mq

Superficie oggetto di locazione dell'"Incubatore imprese artigianali"

Descrizione	Superficie (mq)
Vani principali (n° 3 moduli impresa)	400,00
Aree esterne esclusive	215,00
TOTALE (per arrotondamento)	615,0 mq

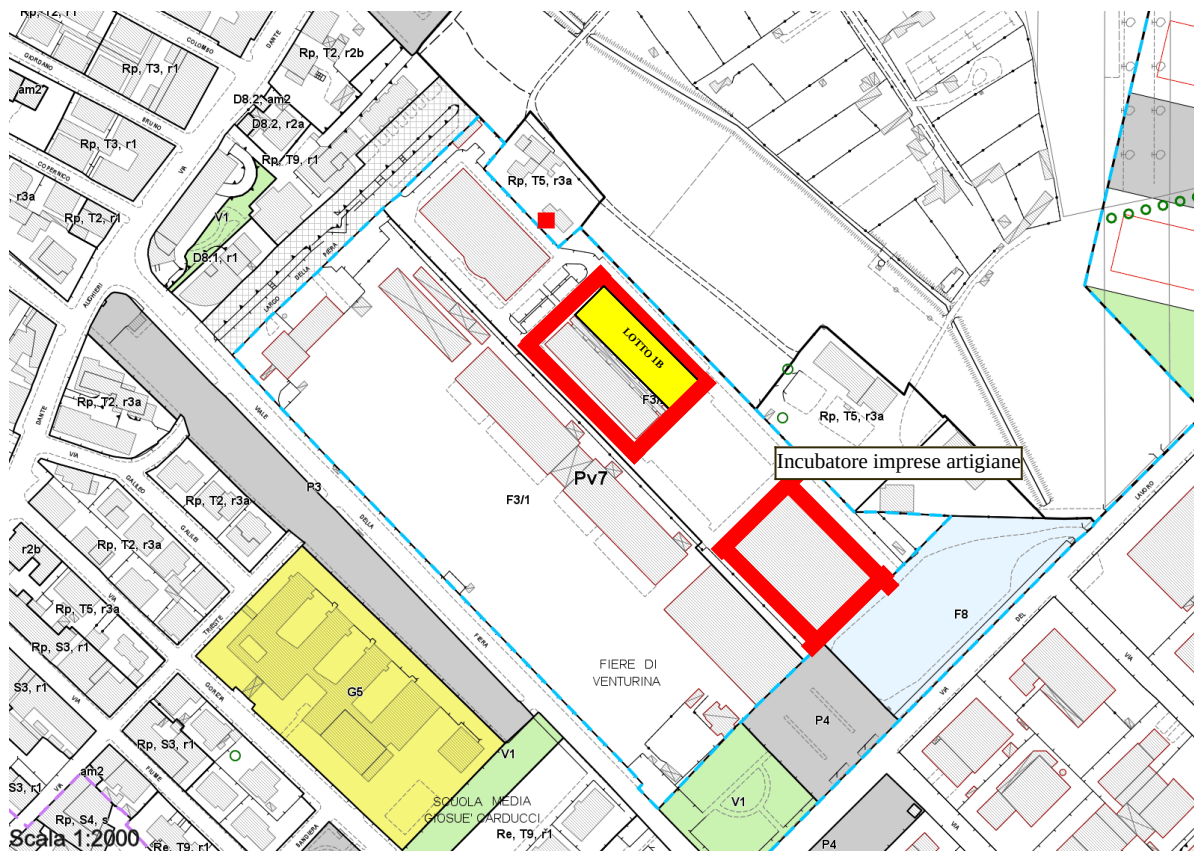
L'Amministratore Unico

Orazio Figura



PLANIMETRIE CATASTALI E FOTO

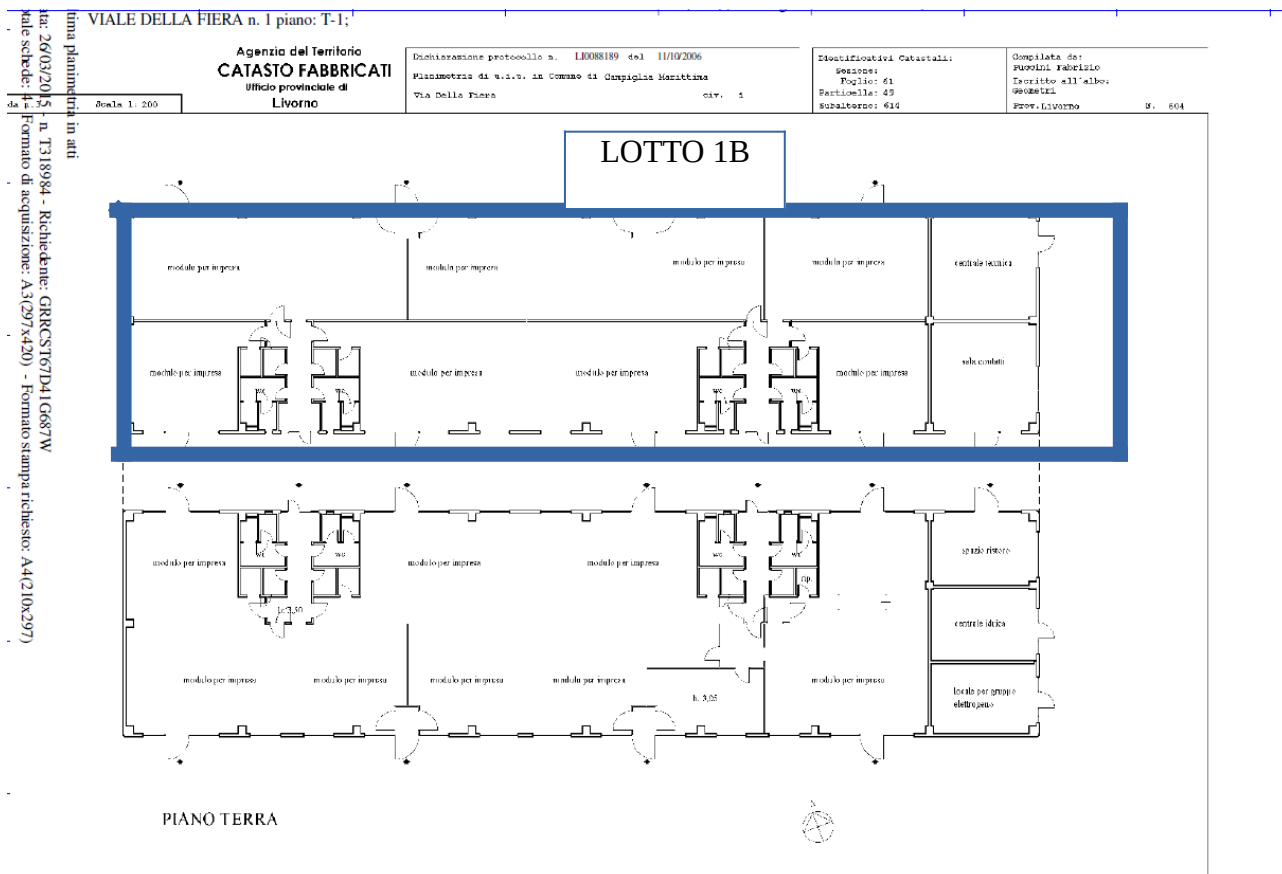
Estratto PV7



Foto



Estratto catastale



Visura Immobile



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2018

Data: 21/03/2018 - Ora: 09.26.41 Fine
Visura n.: T32306 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (Codice: B509) Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 61 Particella: 49 Sub.: 627

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		61	49	627			D7					Euro 55.040,00	Variatione del 14/03/2012 protocollo n. L10031341 in atti dal 14/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4646.1/2012)

Indirizzo	VIALE DELLA FIERA n. 1 piano: T-1;
Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fogl 61 pla 201 sub 614 per allineamento mappe

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO TOSCANA S.P.A. con sede in FIRENZE	00566850459*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria