



COMUNE DI VENEZIA

Direzione Attività Produttive, Sviluppo Economico
Direzione Interdipartimentale Patrimonio
Direzione Politiche Comunitarie

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI DISPONIBILI
NELL'INCUBATORE EX HERION – ISOLA DELLA GIUDECCA**

Il Comune di Venezia, nell'ambito della propria politica di sostegno allo sviluppo di attività imprenditoriali promuove la costituzione di un incubatore di imprese "innovative" presso l'edificio di sua proprietà denominato ex HERION, nell'Isola della Giudecca; l'immobile è stato ristrutturato con il co-finanziamento del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale – FESR – ai sensi del DOCUP 2000-2006 della Regione del Veneto. L'incubatore ospiterà nuove imprese nella fase di start up per un periodo massimo di 3 (tre) anni rinnovabili per altri 3 (tre) previa valutazione istruttoria.

1. Categorie destinatarie

Sono ammesse al "Bando di accesso all'incubatore di impresa" le P.M.I., anche costituite in consorzio, ai sensi del D.M. 18 settembre 1997, le imprese di nuova creazione che risultano iscritte alla C.C.I.A.A. dal 1 gennaio 2007 e operanti nel settore della produzione di servizi che rientrino nelle seguenti classi ISTAT ATECOFIN 2004:

I 64.2 TELECOMUNICAZIONI
J ATTIVITÀ FINANZIARIE
K ATTIVITÀ IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, SERVIZI ALLE IMPRESE
M ISTRUZIONE
N SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
O ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI
Q ORGANIZZAZIONI ED ORGANISMI EXTRATERRITORIALI

Sono ammesse anche le attività di servizio delle altre classi (sede legale, uffici amministrativi, sede di rappresentanza, show room).

Sono altresì ammesse al "Bando" tutte le imprese costituenti piccole e medie, anche costituite in consorzio, che avranno l'obbligo di costituirsi entro la data di firma del contratto di concessione pena l'immediata esclusione.

Sono escluse dal presente bando le imprese che esercitano l'attività di intermediazione di beni.

2. Formazione della graduatoria

Le domande saranno istruite secondo i seguenti criteri di priorità e punteggi e richiedono la compilazione del business plan allegato. I punteggi attribuiti alle singole priorità possono essere cumulati, tranne quello relativo all'attività, per il quale dovrà essere indicata l'attività prevalente.

In ogni caso, il bando è aperto a tutte le PMI appartenenti alle classi ISTAT sopra citate, costituenti o che risultino iscritte alla C.C.I.A.A. dal 1 gennaio 2007, indipendentemente dai criteri di seguito elencati che costituiscono esclusivamente titolo prioritario.

3. Ambienti oggetto di assegnazione

L'Incubatore è ubicato nell'Isola della Giudecca a Venezia presso l'immobile denominato "EX HERION" e si estende su di una superficie di circa 2850 mq articolata su due edifici, edificio "ex chiesa" ed edificio "deposito". I lotti disponibili, esclusi i servizi e le zone comuni, verranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con le destinazioni d'uso previste.

L'edificio "ex chiesa" è notificato quale immobile di valore storico-artistico ai sensi della normativa sui Beni Culturali e pertanto tutte le superfici murarie devono essere salvaguardate. A tal fine non sarà possibile forare dette superfici a nessun titolo (armadietti, scaffali, lavagne, etc.), né porre in opera impianti tecnologici, lampade a muro o consimili. Così è fatto divieto di tinteggiare le pareti essendo trattate con intonaco a calce rasato e non dipinto. Tale obbligo vale sia per le parti assegnate in via esclusiva che per le zone comuni.

Le medesime prescrizioni valgono per le due murature storiche (in mattoni faccia a vista) del secondo edificio "deposito" al PT da dove si accede alla caffetteria dall'interno.

Per quanto riguarda le pareti vetrate, qualora si volesse procedere a renderle schermate le attenzioni da avere sono le seguenti: schermatura da realizzare solo tramite pellicola opacizzante, effetto privacy al 100% con effetto sabbato uniforme per tutti gli uffici, di altezza pari a cm 150 e da posizionarsi a cm 50 dalla fine dello zoccolo delle pareti in modo da avere, nel futuro, la schermatura degli uffici allineata. E' vietata la decorazione personalizzata. La pellicola utilizzata dovrà essere dello stesso produttore e della medesima tipologia. Tale pellicola sarà posta in opera da ditta specializzata che rilascerà certificazione di corretta posa da consegnare in copia all'Ufficio P.E.L. competente.

Ciascuna unità sarà fornita di impianto elettrico, di riscaldamento, di condizionamento, di telefonia e trasmissione dati.

Ogni assegnatario disporrà, previa stipulazione di un disciplinare di concessione e di un contratto di servizi, fino ad un massimo di 5 lotti sopra indicati: potranno, infatti, essere resi disponibili più lotti per uno stesso assegnatario. Allo scopo il richiedente dovrà specificare nella domanda i metri quadrati necessari all'insediamento della PMI.

Il canone di concessione è definito in base ai seguenti parametri:

- € 35,00 / mq annui per gli ambienti adibiti a laboratori o uffici;
- Incidenza degli spazi destinati a servizi e zone comuni, pari a 1,48 / mq;
- € 750,00 *una tantum* iniziali per lotto (spese iniziali di partecipazione);
- Deposito cauzionale di € 750,00

Calcolo del canone:

I° anno: superficie netta del lotto x incidenza servizi e zone comuni x € 35,00. (es. 50mq x 1,48 x € 35,0);

II° anno: canone I° anno x 1,15;

III° anno: canone I° anno x 1,30;

IV° anno: canone I° anno x 1,45;

V° anno: canone I° anno x 1,60;

VI° anno: canone I° anno x 1,75;

4. Servizi offerti

Ciascuna PMI insediata stipulerà un contratto di servizi con l'Amministrazione Comunale o con altro soggetto individuato dalla medesima ed incaricato di sostenere lo sviluppo delle PMI insediate. A titolo esemplificativo – ma non esaustivo né vincolante – i servizi offerti di cui potranno usufruire le imprese assegnatarie, sono:

- servizi condivisi: utenze comuni (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, energia elettrica, smaltimento rifiuti, acqua) e pulizia degli spazi comuni, piccola manutenzione ordinaria, altri oneri legati alla gestione degli spazi comuni. Ciascun assegnatario è tenuto a versare, per i servizi condivisi, un importo proporzionale alla quota millesimale posseduta.

- utenze in uso esclusivo e dedicato. Ciascun assegnatario è tenuto a versare la quota corrispondente al consumo diretto delle utenze in uso esclusivo e dedicato, esclusa la telefonia e il traffico dati a carico di ogni concessionario. Rimane a discrezione e carico di ogni concessionario l'eventuale stipula di contratti con gestori di telefonia e di trasmissione dati.

5. Permanenza nell'incubatore

La permanenza di ciascuna impresa nell'Incubatore ha durata di 3 (tre) anni, rinnovabili per altri 3 (tre), previa nuova valutazione, salvo disdetta da parte dell'utilizzatore nel termine di cui al successivo comma.

È comunque riconosciuta a ciascun assegnatario la possibilità di rinunciare alla concessione e di recedere dal contratto di servizi di cui all'art. 6, in entrambi i casi con preavviso di almeno 3 mesi da inviare all'Amministrazione Comunale a mezzo di raccomandata A/R.

6. Aspetto contrattuale

Ciascun assegnatario sarà ammesso a usufruire degli spazi assegnati e dei relativi servizi previa sottoscrizione di appositi disciplinari di concessione.

7. Modalità di presentazione della domanda

La domanda di partecipazione, a pena di esclusione, deve:

- essere dattiloscritta e redatta preferibilmente secondo il modello allegato al presente bando;
- indicare, nel caso di impresa individuale, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, la partita IVA e il codice fiscale dell'imprenditore; negli altri casi, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA della ditta, nonché le generalità del legale rappresentante;
- essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- contenere:
 - il *business plan* debitamente compilato secondo lo schema allegato
 - l'indicazione del numero dei lotti (comunque non superiore a 5) e dei metri quadri di superficie in concessione esclusiva di cui si richiede la disponibilità;

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. fotocopia del documento di identità personale del titolare dell'impresa ovvero del rappresentante legale della stessa;
2. nel caso di consorzio, la dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante, con indicazione dei consorziati per i quali il consorzio presenta la domanda.

La domanda di partecipazione e la documentazione da allegare devono essere inserite, a pena di esclusione, in una busta chiusa e adeguatamente sigillata, recante l'indicazione del mittente e le seguenti diciture esterne:

- "INCUBATORE EX HERION – ISOLA DELLA GIUDECCA";
- "RISERVATO - NON APRIRE".

ed essere controfirmata sui lembi di chiusura.

Le domande, indirizzate a "COMUNE di VENEZIA – Direzione Attività Produttive, Sviluppo Economico, Servizio Sviluppo Economico Attività Produttive" Venezia, San Marco 4023, dovranno essere presentate a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R, ovvero a mezzo di agenzia di recapito autorizzata,

all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia entro e non oltre il giorno 22 febbraio 2008; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo Generale, che rilascerà apposita ricevuta, entro e non oltre lo stesso termine.

Anche in caso di trasmissione mediante lettera raccomandata o a mezzo di agenzia autorizzata farà fede la data in cui la domanda perviene all'Ufficio Protocollo Generale.

È esclusa l'accettazione di domande pervenute successivamente al suddetto termine.

8. Istruttoria delle domande

L'istruttoria delle domande, al fine di verificare le condizioni di ammissibilità e per la formazione della graduatoria, viene eseguita da apposita Commissione.

Le domande idonee saranno inserite in apposita graduatoria e i lotti verranno assegnati secondo l'ordine indicato nella graduatoria medesima e nei limiti della disponibilità.

9. Obblighi e Responsabilità dell'assegnatario

Ciascun assegnatario è obbligato a utilizzare gli spazi e i servizi in modo conforme alle leggi vigenti e agli impegni contrattualmente assunti, esclusivamente per lo svolgimento delle attività produttive dichiarate nella richiesta di assegnazione.

Ciascun assegnatario non può variare l'attività dichiarata nella domanda di cui all'art. 7 se non con il preventivo consenso scritto della Commissione citata all'articolo 8 del presente bando.

L'impresa risponde dell'attività svolta nei lotti assegnati e assume la responsabilità dei danni causati da persone o cose per comportamenti o eventi in ogni modo attribuibili all'attività svolta dalla stessa, o dai suoi dipendenti, consulenti, collaboratori, sollevando il Comune di Venezia da ogni responsabilità.

L'impresa è inoltre responsabile della custodia e della manutenzione ordinaria degli spazi, degli arredi e delle attrezzature concessi in uso, inclusi i locali e le cose utilizzati in comune o a turno da diverse imprese.

L'impresa è obbligata a:

- a) cooperare con le altre imprese e con il personale addetto per la migliore gestione dell'Incubatore e degli spazi messi a disposizione;
- b) fornire al Comune di Venezia la collaborazione necessaria allo svolgimento dei servizi e delle attività.

Sono a carico dell'assegnatario le spese per gli investimenti in attrezzature, arredi, impianti e quant'altro per l'insediamento dell'attività.

Il Comune di Venezia si riserva il diritto di procedere all'immediata sospensione dell'assegnazione degli spazi e dell'erogazione dei servizi nonché il diritto di revocare la Concessione e di recedere unilateralmente dal contratto di servizi, previa diffida, in caso di violazione da parte dell'assegnatario della normativa vigente in materia di concessioni di beni e degli obblighi contrattuali.

10. Disposizioni varie

1. L'assegnazione dei lotti presso l'Incubatore avverrà entro 60 giorni dalla chiusura del presente bando, previa presentazione da parte delle imprese della documentazione di cui all'art. 7 e previa formulazione della graduatoria definitiva.

2. La Commissione formulerà la graduatoria secondo i criteri di cui all'art. 2 del bando e provvederà all'assegnazione in via provvisoria con redazione di apposito verbale. L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito di recepimento del predetto verbale con determinazione dirigenziale.

3. Ciascun aggiudicatario dovrà presentarsi presso gli Uffici della *Direzione Interdipartimentale Patrimonio* per la sottoscrizione del Disciplinare di Concessione e del contratto di servizi di cui all'art. 6 a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale effettuato a mezzo di raccomandata A/R. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse gli atti nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, si procederà alla revoca dell'assegnazione con apposita determinazione della *Direzione Interdipartimentale Patrimonio*, da notificare all'interessato nei modi previsti dalla normativa vigente.

4. Al momento della sottoscrizione del Disciplinare di concessione e del contratto di servizi, l'assegnatario dovrà aver corrisposto il canone concessorio annuale, l'una tantum di € 750 per ciascun lotto, di cui all'art. 3 del bando e il deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, per un importo pari a € 750 forfettari.
5. Tutte le spese, le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dei contratti saranno a carico dell'assegnatario.
6. Ciascun assegnatario ha l'obbligo di stipulare con una Compagnia Assicuratrice di primaria importanza una polizza di assicurazione per i rischi di responsabilità civile e il rischio locativo compreso il rischio incendio e il ricorso dei terzi, con un massimale non inferiore al costo di ricostruzione a nuovo dell'Immobile.
7. Il presente bando verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune di Venezia e reso disponibile sul sito internet del Comune di Venezia (www.comune.venezia.it).

Il Responsabile del Procedimento
dott. Francesco Bortoluzzi