

ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE

Invito alla presentazione di offerte irrevocabili migliorative per la locazione dei padd. 3 e 4 e dello spazio adiacente adibito a parcheggio ad uso non esclusivo (immobili precedentemente in locazione ad Eataly Distribuzione S.r.l.)

Il Presidente dell'ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE

comunica

che è pervenuta alla ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE ("ENTE") da parte di un soggetto proponente ("Proponente") offerta irrevocabile, ("Offerta"), relativamente alla locazione dei seguenti beni immobili dell'ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE siti a Bari al Lungomare Starita n.4 ("Immobilabile"):

padiglioni nn. 3 e 4 e spazio adiacente adibito a parcheggio ad uso non esclusivo (immobili precedentemente e complessivamente in locazione alla società Eataly Distribuzione S.r.l.)

alle seguenti condizioni

CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

Il pagamento del corrispettivo avverrebbe come di seguito indicato:

- a. per i primi n. 4 mesi dalla sottoscrizione del Contratto, Il Proponente non sarebbe tenuta al pagamento di alcun canone, in ragione dell'impegno della stessa allo svolgimento di lavori di riqualificazione dell'Immobilabile e ulteriori lavori di allestimento necessari ai fini dello svolgimento delle attività di Il Proponente;
- b. a partire dal 5° mese dalla sottoscrizione del Contratto, per n. 12 mesi, il canone di locazione annuo sarebbe pari ad Euro 250.000 (i.e. primo anno);
- c. decorso il termine di cui alla precedente lettera (b), per n. 12 mesi, il canone di locazione annuo sarebbe pari ad Euro 350.000 (i.e. secondo anno);
- d. decorso il termine di cui alla precedente lettera (c), per n. 12 mesi, il canone di locazione annuo sarebbe pari ad Euro 380.000 (i.e. terzo anno);
- e. decorso il termine di cui alla precedente lettera (d), il canone di locazione annuo sarebbe pari ad Euro 380.000, canone che sarà adeguato annualmente sulla base della percentuale di variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita, base terzo anno di locazione.

DURATA DELLA LOCAZIONE

Il Contratto avrebbe durata di 9 anni e sarebbe tacitamente rinnovato per ulteriori 9 anni, fatto salvo il diritto di recesso di Il Proponente, esercitabile a partire dal 30 giugno 2029.

IMPEGNI DEL PROPONENTE

Il Proponente metterebbe a disposizione – all'interno dell'Immobilabile – uno spazio fino ad un massimo di 1000 mq dedicato alla realizzazione di un incubatore che possa assistere fino a 10 start-up operanti nel settore della logistica e della mobilità sostenibile, per un periodo massimo di 18 mesi dalla relativa costituzione, favorendo i processi di internazionalizzazione, innovazione gestionale, organizzativa e tecnologica delle imprese. I servizi offerti includerebbero anche la gestione del personale nonché le attività amministrative contabili.

Laddove, precedentemente alla sottoscrizione del Contratto, l'ENTE comunichi al Proponente di non essere interessata alla realizzazione dell'incubatore, il Proponente sarebbe tenuto ad erogare all'ENTE attività di consulenza annua per un numero pari a 200 giornate (**il cui controvalore in termini monetari viene valutato in Euro 110.000,00 dicansi Euro centodiecimila/00**)(*), con la seguente ripartizione del grade delle risorse: 10% Partner, 15% Manager, 35% Senior, 40% Junior, con possibilità di variazione

delle predette percentuali, restando intesa l'assenza di variazione di costo complessivo per il Proponente.

Il Proponente si impegna a promuovere percorsi di crescita della cultura manageriale, commerciale e organizzativa delle piccole e medie imprese locali, orientati alla internazionalizzazione e all'innovazione tecnologica in tutti i campi, organizzando eventi formativi e di promozione e convegni in occasione dei principali eventi fieristici.

Il Proponente, inoltre, metterebbe a disposizione dei propri dipendenti uno spazio dedicato al well-being, con l'obiettivo di promuovere il benessere delle persone nei luoghi di lavoro.

Il Proponente, infine, si renderebbe disponibile, ad organizzare un convegno annuale – di cui l'ENTE sarebbe co-promotore – su base nazionale, avente ad oggetto tematiche da concordarsi preventivamente con l'ENTE, in ogni caso nell'ambito dell'economia nel Sud Italia e/o green economy e/o trasformazione digitale, nel rispetto delle policy vigenti nel network del Proponente.

Il Proponente sarebbe responsabile per lo svolgimento degli interventi di manutenzione straordinaria con riguardo agli impianti (elettrico, di condizionamento, di riserva idrica, etc.) dell'Immobile e dell'edificio di cui l'Immobile fa parte e, pertanto, ne sosterrrebbe i relativi costi; resta inteso che quanto precede non si estende alla manutenzione edile straordinaria sull'Immobile e l'edificio di cui l'Immobile fa parte, anche ai fini dell'adeguamento alle normative e alle disposizioni che saranno emanate da qualsivoglia autorità.

(*) Considerato che l'offerta irrevocabile ricevuta dall'Ente, per la quale si invita a presentare offerte migliorative, prevede una parte del corrispettivo in denaro nonchè un'ulteriore parte del corrispettivo in prestazioni, quest'ultima parte del corrispettivo viene anch'essa quantificata in termini monetari, al fine di consentire ai soggetti interessati di disporre di un riferimento omogeneo e certo rispetto al quale formulare la propria complessiva proposta.

CONDIZIONI PER IL PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO

La sottoscrizione del Contratto sarebbe, in ogni caso, subordinata al verificarsi delle condizioni di cui all'Allegato A, da leggersi in considerazione della circostanza che nell'Immobile saranno installate almeno n. 800 postazioni lavorative.

La sottoscrizione del Contratto sarebbe, inoltre, subordinata al completamento con esito positivo, ad insindacabile giudizio del Proponente, delle procedure previste dal Proponente medesimo ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le procedure di "conflict check" altresì volte a garantire il rispetto delle Norme di Indipendenza, "anti-corruption check", "business relation" e "anti-money laundering".

Allegato A

Elenco delle condizioni al cui verificarsi sarebbe, in ogni caso, subordinata la sottoscrizione del Contratto L'ENTE dovrà consegnare, contestualmente all'accettazione della Lettera di Intenti Vincolante (o comunque prima della firma del Contratto) al Proponente la documentazione attestante:

- dati catastali dell'immobile (foglio, mappale, subalterno) comprensive di planimetrie / visure aggiornate con talloncino dell'agenzia delle entrate;
- atti di fabbrica e/o almeno ultimo titolo urbanistico valido che attesti la legittimità degli spazi rispetto allo stato di fatto;
- certificato di agibilità;
- dichiarazione attestante che l'area di accesso all'Immobile sia idonea a garantire l'accessibilità allo stesso e/o disponibilità a svolgere gli interventi necessari a renderla idonea;
- dichiarazione attestante che l'Immobile potrà essere idoneo ad ospitare attività ad uso ufficio, fatte salve le eventuali ulteriori modifiche relative alla distribuzione interna, che si intendono a cura del Proponente;
- dichiarazione attestante la non esistenza di spazi comuni/condominiali ovvero, laddove gli stessi siano presenti, dichiarazione attestante la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza, antincendio, impianti etc.;
- dichiarazione attestante l'idoneità degli ambienti a garantire l'osservanza della normativa antincendio vigente, con relativa documentazione; nel caso di edifici soggetti a CPI, la relativa documentazione;

- laddove siano presenti compartimentazioni REI (porte, muri..), consegna delle relative certificazioni;
- consegna della Certificazione energetica;
- dichiarazioni di conformità per tutti gli impianti presenti nei locali (elettrico, dati, fumi, antintrusione, controllo accessi, UPS, illuminazione, illuminazione di emergenza, riscaldamento e condizionamento, acqua calda sanitaria, TVCC, impianto di messa a terra) e progetti degli stessi, compresi elaborati as-built: tipologia impianto, DI.CO. Completa di CCIAA, libretto di manutenzione e progetto impianto, tipologia eventuale gas refrigerante, eventuale registrazione al portale FGAS. Tale documentazione è necessaria per verificare lo stato dell'immobile e per procedere alla riqualificazione/adequamento degli stessi.
- documentazione attestante l'idoneità statica dell'immobile, se necessario tramite CIS (certificato di idoneità statica);
- dovrà essere consegnata documentazione antisismica, obbligatoria per la Zona Sismica di appartenenza.

Inoltre, l'ENTE:

- si impegna a concedere al Proponente le autorizzazioni e deleghe necessarie per poter procedere con i lavori di allestimento interno (compresa approvazione per diversa distribuzione degli spazi interni e adeguamenti impianti);
- concede possibilità al Proponente di installare insegne pubblicitarie con logo aziendale sulla facciata dell'immobile, previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie presso gli Enti;
- si impegna a sottoscrivere un verbale di consegna degli spazi firmato da entrambe le Parti;
- laddove vi siano impianti condominiali, per l'intera durata della locazione, consegna al Proponente di copia dei rapporti di intervento periodici relativi agli impianti condominiali;
- accetta che l'eventuale manutenzione di mantenimento di tutti gli impianti già presenti, che non verranno utilizzati dal Proponente, se dovesse essere attivata per volontà della proprietà resterà a suo carico. Eventuali manutenzioni di tutti gli impianti di cui l'edificio è predisposto, saranno effettuate dal Proponente solo sugli impianti effettivamente utilizzati.
- accetta che le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui all'articolo 1609 del Codice Civile sono a carico di Il Proponente, restando inteso che le riparazioni di ordinaria manutenzione relative agli impianti saranno a carico del Proponente limitatamente a quelli che servono l'immobile e non anche, laddove presenti, quelli che servono altri spazi dell'edificio in cui lo stesso si trova che siano locati e/o in uso a terzi.
- è informata dell'impegno del Proponente in ambito WorldClimate – in particolare per edifici > 5.000mq sono richieste Certificazioni edificio es. LEED / WELL – le tipologie/livelli di certificazioni variano in base alla superficie dell'edificio. In particolare, si precisa sin da ora l'impegno del Proponente per la riduzione del proprio impatto sull'ambiente, in linea con la strategia di sostenibilità c.d. WorldClimate applicabile a livello di network del Proponente. Tale strategia persegue l'obiettivo principale di azzerare le emissioni derivanti dalle operazioni aziendali, nonché di gestire gli impatti ambientali ed energetici delle attività aziendali e di affrontare responsabilmente l'emergenza climatica. A tal fine, risulta rilevante l'attenzione alla sostenibilità dei luoghi di lavoro utilizzati e sarà, dunque, opportuno un confronto volto a comprendere come meglio implementare la sostenibilità nell'Immobile.

e pertanto,

- **vista** l'Offerta pervenuta via PEC in data 05 agosto 2022 all'ENTE - protocollo 0000983
- **vista** la Deliberazione di Consiglio del 25 luglio 2022

invita

alla presentazione di eventuali offerte **irrevocabili** migliorative di locazione dell'immobile. secondo le seguenti

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire a mezzo posta elettronica certificata PEC all'indirizzo segreteria.generale@pec.fieradellelevante.it le offerte **entro le ore 12.00 del 5 settembre 2022**

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il presente avviso è rivolto a tutti i soggetti pubblici o privati potenzialmente interessati alla locazione del suddetto immobile, che siano in possesso dei requisiti necessari per contrarre con l'Ente Autonomo Fiera del Levante.

DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA

L'ENTE rende disponibile a richiesta planimetrie e documentazione fotografica dell'immobile, che potrà essere richiesta **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo PEC al seguente indirizzo: segreteria.generale@pec.fieradellelevante.it

FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE CANDIDATURE

Il presente invito non costituisce offerta al pubblico. Esso non comporta alcun impegno da parte dell'ENTE in ordine a successive valutazioni e determinazioni.

L'ENTE non ha nessun obbligo di accettare le offerte irrevocabili eventualmente pervenute.

L'eventuale accettazione della offerta irrevocabile sarà comunque subordinata alla verifica dei requisiti soggettivi di onorabilità e capacità finanziaria del proponente, nonché della compatibilità e complementarietà delle attività da svolgere nell'immobile oggetto di locazione con l'attività fieristica, non costituendo i termini economici dell'offerta l'unico criterio utile alla individuazione dell'offerta più vantaggiosa.

Ove pervengano una o più offerte irrevocabili l'Ente potrà avviare una fase di negoziazione con tutti i soggetti presentatori, al fine di pervenire all'offerta che per condizioni economiche, affidabilità del proponente, compatibilità e complementarietà dell'attività da svolgere nell'immobile oggetto di locazione sia considerata la più vantaggiosa.

L'ENTE si riserva comunque in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente invito o di non dar corso alla procedura di locazione, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare rimborsi o compensi per la compilazione dell'offerta o di atti ad essa inerenti.

Il Presidente dell'Ente Autonomo Fiera del Levante

Dr. Pasquale Casillo