

ARTICOLO 1

Obbiettivi dell'incubatore

L'Incubatore di imprese "Abitare l'arte" ha l'obiettivo di promuovere e sostenere la nascita e la crescita di piccole imprese portatrici di idee innovative in coerenza con le vocazioni produttive del territorio.

L'Incubatore si caratterizzerà come un punto di riferimento sul territorio per il potenziamento e lo sviluppo del tessuto economico e come nodo di reti metropolitane, regionali e nazionali per l'innovazione ed il trasferimento tecnologico.

In tal senso l'incubatore intende operare negli ambiti dello start up e del consolidamento aziendale anche attraverso l'attivazione di sinergie con i Poli scientifici, i Distretti tecnologici regionali e nazionali, i Centri di competenza ed eccellenza, e le Reti di incubazioni metropolitane e nazionali.

Start up e consolidamento aziendale: l'Incubatore intende mettere a disposizione le sue competenze ed esperienze insieme ad un articolato ed integrato sistema di servizi e di strumenti tecnici e tecnologici per consentire la nascita, la crescita ed il pieno sviluppo di idee imprenditoriali.

Consolidamento aziendale: l'Incubatore assisterà le imprese insediate ricercando soluzioni logistiche adeguate al termine del periodo di incubazione o quando l'impresa insediata lo ritenga necessario. Sinergie con i Poli di sviluppo tecnologico regionale e con le imprese ed Enti locali: per favorire lo sviluppo e la crescita delle imprese incubate saranno stretti accordi con le Università, i Centri di competenza e di eccellenza e saranno posti in essere eventi che consentano alle imprese insediate di promuoversi nel territorio.

Moduli a disposizione delle imprese da incubare: n.6

Obiettivi e risultati minimi prefissati per l'attività: n. 60 contatti nel triennio
raccolta di n.30 business plan
supporto a n.12 business plan
incubazione per max 6 imprese/anno

Per il raggiungimento delle finalità sopradescritte l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione del futuro gestore i locali sistemati all'interno di Villa La Magia a Quarrata, così come da planimetrie allegate al presente capitolato. Metterà inoltre a disposizione l'elenco delle attrezzature di cui all'allegato 1.

Relativamente ai consumi energetici, l'amministrazione, non disponendo di dati storici riporta di seguito la stima presunta degli stessi per una migliore valutazione dell'offerta di gara:

consumi elettrici	€ 10.000,00
consumi gas	€ 6.250,00
TOTALE	€ 16.250,00

ARTICOLO 2

Oggetto dell'appalto

Oggetto della presente concessione è la gestione funzionale ed economica, compresa la manutenzione ordinaria dell'incubatore di imprese "Abitare l'arte: laboratorio prototipi e design" a Quarrata per tutta la durata del contratto pari a anni 3. E' prevista la possibilità, attraverso procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 5, lett. b), del D. Lgs n. 163/2006, di ripetere il servizio di cui trattasi, sulla scorta del progetto di base oggetto della presente concessione, per un

ulteriore triennio, se persistenti l'interesse pubblico alla ripetizione dello stesso e l'adeguatezza del servizio offerto"

Il servizio di gestione consiste nel mettere a disposizione degli utenti/potenziati imprenditori di un complesso integrato di prestazioni:

- a) Base
- b) Agevolate
- c) Qualificate

a) Servizi di Base

- affitto dei locali messi a disposizione delle aziende: uffici, spazi riunione e formazione e spazi comuni
- arredi ed attrezzature per l'agibilità operativa dei locali
- utenze per lo svolgimento delle attività, compresa rete internet wi-fi e canone telefonico
- servizio fotocopie e fax
- servizio di centralino e reception, segreteria generale, smistamento della corrispondenza
- servizi di pulizia dei locali
- pagine sul sito web di Abitare L'Arte

b) Servizi Agevolati

- traffico telefonico
- tutoring per l'accompagnamento nel ciclo di vita dell'impresa, attivando eventualmente anche mentori del territorio che condividono conoscenze e competenze per facilitare l'accesso al mercato

c) Servizi Qualificati

sono costituiti da interventi specifici di tipo consulenziale richiesti dalle imprese incubate, che vengono erogati in forma agevolata dal Soggetto Gestore:

- newsletter con scouting su finanziamenti e contributi agevolati, assistenza e rendicontazione e informazioni d'interesse customizzate
- assistenza al piano di impresa nella fase di pre-incubazione
- azione coordinata di promozione e marketing, incluse la promozione collettiva delle imprese dell'incubatore con workshop, partecipazione a fiere ed esposizioni
- comunicazione esterna: rassegna stampa personalizzata e redazione comunicati stampa
- attività di tutoring nella gestione ordinaria dell'impresa
- attività di formazione nei seguenti ambiti: legale, amministrativa, fiscale, lavoro, gestionale, organizzativa e finanziaria.

Si farà inoltre riferimento al Catalogo dei servizi avanzati della Regione Toscana

A. Servizi qualificati di primo livello

1. Servizi di audit e assessment del potenziale
2. Studi di fattibilità di primo livello

B. Servizi qualificati specializzati

1. Servizi qualificati di supporto alla innovazione tecnologica di prodotto e processo

Tipologia di servizi

- 1.1 Servizi di supporto alla innovazione di prodotto nella fase di concetto
- 1.2 Test e ricerche di mercato per nuovi prodotti
- 1.3 Servizi tecnici di progettazione per innovazione di prodotto e di processo produttivo
- 1.4 Servizi tecnici di sperimentazione (prove e test)
- 1.5 Servizi di gestione della proprietà intellettuale
- 1.6 Ricerca tecnico-scientifica a contratto

2. Servizi qualificati di supporto alla innovazione organizzativa e alla introduzione di tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT)

- 2.1 Servizi di supporto al cambiamento organizzativo
- 2.2 Servizi di miglioramento della efficienza delle operazioni produttive
- 2.3 Gestione della catena di fornitura o supply chain
- 2.4 Supporto alla certificazione avanzata
- 2.5 Servizi per l'efficienza ambientale ed energetica
- 2.6 Servizi di gestione temporanea di impresa (Temporary management)
- 3. Servizi qualificati di supporto all'innovazione commerciale per il presidio strategico dei mercati**
- 3.1 Supporto alla introduzione di innovazioni nella gestione delle relazioni con i clienti
- 3.2 Supporto allo sviluppo di reti distributive specializzate ed alla promozione di prodotti
- 3.3 Supporto all'innovazione commerciale per la fattibilità di presidio su nuovi mercati
- 4. Servizi qualificati specifici**
- 4.1 Servizi qualificati specifici per la creazione di nuove imprese innovative
- 4.1.1 Servizi di pre-incubazione
- 4.1.2 Servizi di incubazione
- 4.1.3 Servizi di accompagnamento commerciale e accelerazione
- 4.2 Servizi qualificati specifici a domanda collettiva
- 4.2.1 Marchi collettivi
- 4.2.2 Tracciabilità dei prodotti
- 4.2.3 Certificazione di filiera
- 4.2.4 Logistica e supply chain
- 4.2.5 Temporary management

ARTICOLO 3

Destinatari dell'attività

Gli utenti delle attività saranno preferibilmente imprese operanti nell'ambito del design e della produzione del mobile.

ARTICOLO 4

Condizioni della concessione

Il servizio viene concesso ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta ed inscindibile delle norme, patti e modalità dedotti e risultanti dal progetto approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 29/11/2011.

ARTICOLO 5

Corrispettivo

Il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente per tutta la durata del contratto i locali e le attrezzature messe a disposizione facendo propri i proventi della gestione stessa.

L'Amministrazione concedente non corrisponderà al concessionario alcun prezzo o canone. Al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della concessione, l'amministrazione si accollerà totalmente i costi relativi al servizio idrico integrato e concorrerà alla spesa energetica (gas e energia elettrica) necessaria alla funzionalità dei locali fino ad un massimo di € 10.000,00 annui. Restano a carico del concessionario tutte le altre spese gestione (pulizia locali, spese telefoniche, manutenzione apparecchi e attrezzature, ecc.).

ARTICOLO 6

Soggetti ammessi alla gara e requisiti di partecipazione

Sono ammessi a presentare offerta tutti gli operatori economici costituiti nelle forme ammesse dalla normativa sugli appalti pubblici. Si richiama a questi fini la disciplina degli artt. 34 e 37 del D. Lgs. N. 163/2006 e s.m.i.

I concorrenti devono possedere, quale requisito di idoneità professionale, l'iscrizione per attività inerenti l'oggetto della gara nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., o nel registro delle imprese delle commissioni provinciali per l'artigianato; se il soggetto è italiano o straniero residente in Italia, nel corrispondente registro Professionale dello Stato di appartenenza.

I concorrenti devono possedere i requisiti di ordine generale per la partecipazione agli appalti pubblici, ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs n. 163/2006 e s.m.i.

ARTICOLO 7

Modalità di valutazione dell'offerta e di aggiudicazione

L'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata secondo gli elementi di seguito individuati. La somma dei punteggi da assegnare per l'insieme degli elementi è pari a 100.

1	Offerta tecnica: progetto gestionale	70
2	Offerta economica:	30

(Criteri e modalità di attribuzione dei punteggi).

Per l'attribuzione dei punteggi verrà nominata apposita Commissione. La stessa avrà a disposizione un massimo di 100 punti per la valutazione di ogni offerta; il punteggio complessivo viene suddiviso in base agli elementi sopra riportati.

I vari coefficienti da moltiplicare per il punteggio assegnato a ciascun elemento componente l'offerta saranno determinati con le seguenti modalità.

(Elemento n. 1 – offerta tecnica).

Punteggio massimo assegnabile per l'elemento n. 1- pregio tecnico: punti 70.

La Commissione giudicatrice valuterà la performance dei prodotti/servizi proposti in relazione al seguente parametro: valutazione del progetto di gestione - contenuti minimi: a) Organizzazione delle attività: - piano delle attività I°anno corredato di calendari o - piano delle attività II°anno corredato di calendario - piano delle attività III°anno corredato di calendario	50
--	----

b) Piano della comunicazione	20
------------------------------	----

Per quanto contemplato ai punti a) e b), trattandosi di elemento di natura qualitativa e discrezionale, il punteggio verrà calcolato dalla Commissione di gara, attraverso l'attribuzione diretta e insindacabile. La commissione attribuirà un valore che va da 0 a 1 per indicare la valutazione/giudizio effettuata in ordine all'elemento preso in considerazione esprimendo giudizio univoco così come di seguito:

ottimo	1
più che buono	0,85
buono	0,75
sufficiente	0,50
parzialmente sufficiente	0,25
insufficiente	0

Elemento n. 2 – Offerta economica)

d) Sconto percentuale sui costi a carico del comune per le spese energetiche	30
--	----

Per quanto attiene il punto d) trattandosi di elemento di valutazione di natura quantitativa; l'attribuzione del punteggio sarà dato dalla seguente formula di interpolazione lineare:

P= 30 X Poff : Pmigl dove:

Pmigl = prezzo migliore offerto;

Poff = Prezzo offerto singolo concorrente;

P= punteggio da attribuire

A pena d'esclusione, l'offerta economica dovrà essere corredata del piano economico finanziario articolato su 3 annualità che dimostri la fattibilità economica della proposta gestionale.

ARTICOLO 8

Oneri di Manutenzione

1. Durante l'intero periodo di durata dell'affidamento, l'aggiudicatario dovrà eseguire, a proprie cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria necessari ad

assicurare l'ottimale stato e funzionalità dei locali assegnati in gestione per gli scopi a cui sono destinati.

2. L'aggiudicatario deve altresì garantire tutte le condizioni di sicurezza e igienicità necessarie per gestire correttamente l'incubatore e mantenere la custodia e la pulizia dei locali e delle attrezzature.

4. Il comune potrà in ogni momento tramite i propri uffici verificare lo stato di efficienza e manutenzione della struttura e disporre affinché si provveda in merito.

ARTICOLO 9

Migliorie

1. E' facoltà dell'aggiudicatario nel periodo di durata del contratto proporre delle migliorie alla funzionalità dell'incubatore.

2. La proposta dovrà essere sottoposta al Comune per l'approvazione.

3. La proposta dovrà contenere un elenco dettagliato degli interventi che si intendono realizzare e i relativi costi e sarà completa di planimetria e relazione esplicativa sugli effetti attesi dalle migliorie proposte.

4. Il finanziamento delle migliorie potrà essere parzialmente a carico del Comune che dopo avere valutato la proposta sarà tenuto a dare una risposta scritta entro 60 giorni dal ricevimento della stessa.

ARTICOLO 10

Ulteriori obblighi

1. L'affidatario è obbligato a:

a) nominare prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa un referente generale previa acquisizione del gradimento del comune; in caso di cambiamento del referente nel corso della gestione questo dovrà essere comunicato tempestivamente al comune che dovrà esprimere il gradimento.

b) predisporre e concordare con il Comune regolamento per la valutazione dei requisiti di impresa innovativa. Tale regolamento dovrà definire i criteri per la selezione e l'insediamento delle imprese negli spazi dell'Incubatore nel rispetto del presente CSA.

c) predisporre e concordare con il Comune il Bando di invito per le ditte da incubare.

d) determinare le tariffe annuali per l'affitto dei locali e le prestazioni di servizio, tenendo conto che:

- deve essere rispettato quanto formulato in sede di offerta relativamente alle tariffe base per l'utilizzo dei locali;

- le altre tariffe per di servizi di consulenza qualificati che saranno sottoposte all'approvazione del comune, dovranno in ogni caso tenere conto di quelle praticate negli incubatori facenti parte della rete regionale, facendo comunque salvo il principio di equilibrio economico finanziario dell'iniziativa in relazione alle voci di costo di gestione.

Le tariffe dovranno essere adeguatamente pubblicizzate.

L'aggiornamento delle tariffe base potrà essere facoltativamente operato nel limite dell'indice annuale ISTAT secondo l'andamento annuale dei costi.

Alla fine di ogni anno l'affidatario presenterà all'Amministrazione comunale rendiconto delle risultanze economiche della gestione. Il gestore dovrà altresì fornire tutte le informazioni ritenute necessarie dall'amministrazione.

e) assumere a proprio carico, con utenza ad esso intestato, i consumi relativi ai servizi telefonici.

f) assumere a proprio carico la quota parte dei consumi dichiarati in sede di gara relativamente a energia elettrica e gas. I consumi energetici saranno rimborsati

annualmente al Comune entro trenta giorni dalla richiesta. Il calcolo dei consumi di cui trattasi verrà effettuata su base millesimale.

ARTICOLO 11

Garanzie

Il concessionario e prima dell'inizio della gestione, con durata pari a tutto il periodo della gestione stessa si impegna a presentare:

1. Polizza sul fabbricato per danni di incendio e di forza maggiore per un massimale pari € 1.000.000,00 valore dell'immobile rivalutato annualmente;
2. Polizza per responsabilità civile per danni nei confronti di terzi (tipo all risk) con massimale di Euro 1.500.000,00.;
3. polizza fideiussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e a copertura di eventuali danni arrecati alla struttura, comunque connessi alla gestione, nonché della continuità della gestione stessa, ed in particolare per coprire eventuali diseconomie o danni causati dall'interruzione del rapporto contrattuale per causa del gestore, pari al 10% del costo annuo di gestione relativo all'ultimo anno indicato in sede di offerta, da aggiornarsi secondo i bilanci annuali di gestione. La polizza dovrà prevedere espressamente:
 - ◆ la clausola a prima richiesta ed ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc
 - ◆ la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - ◆ la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune appaltante;
 - ◆ il foro erariale;
 - ◆ la clausola che il mancato pagamento del premio non può essere opposto alla stazione appaltante;
 - ◆ la rinuncia al termine di cui all'art. 1957, **comma 2** 1 del codice civile;
 - ◆ la clausola "senza beneficio di esenzione e a prima richiesta";
 - ◆ la validità per almeno 60 giorni oltre la data di cessazione dell'appalto.

ARTICOLO 12

Risoluzione del contratto

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione comunale, anche a titolo di risarcimento danni, l'Amministrazione medesima si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti dell'aggiudicatario della clausola risolutiva espressa di cui all'art.1456 del codice civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

- ◆ Fallimento dell'aggiudicatario o suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale dell'aggiudicatario si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnica finanziaria e/o patrimoniale, quali ad esempio: liquidazione, sospensione dell'attività, amministrazione controllata, concordato preventivo, sottoposizione a procedura fallimentare, ovvero qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana, la legislazione straniera, qualora trattasi di soggetto di altro Stato;
- ◆ in caso di venir meno dei requisiti soggettivi di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.
- ◆ gestione ed erogazione dei servizi in modo gravemente difforme dalle prescrizioni progettuali, contrattuali o da capitolato;

- ◆ grave ritardo nell'avvio dell'attività d'incubazione e nel raggiungimento delle prestazioni minime stabilite all'art. 1 del presente CSA.
- ◆ grave o reiterata violazione degli obblighi di curare la manutenzione ordinaria dei beni consegnati;
- ◆ Mancato pagamento dei premi delle polizze assicurative.

ARTICOLO 13

Subappalto

E' consentito nei termini stabiliti dall'art. 118 del Dlgs. 163/2006