

INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENEL – LA SPEZIA

FI.L.S.E. S.p.A., su mandato di Regione Liguria ricevuto con DGR 551/2009 e confermato con nota Prot. n. PG/2009/108587 del 17/7/2009 ha acquistato il compendio immobiliare dell'area ex ENEL della Spezia – Loc. Pianazze in data 10 agosto 2009, utilizzando il fondo di rotazione di cui al comma 1 dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 43/1994 come modificata dalla Legge Regionale n. 47/2006, diretto all'infrastrutturazione di aree produttive ed al recupero di immobili ad uso produttivo dismessi acquisiti col fondo stesso.

FI.L.S.E. intende sollecitare con il presente avviso pubblico la presentazione di offerte di acquisto da parte di imprese che intendano insediare la propria attività produttiva nell'area di cui trattasi.

1. OBIETTIVI GENERALI DELL'AVVISO DI SELEZIONE

La presente sollecitazione di offerte è preordinata alla vendita del Complesso Immobiliare "area ex ENEL" (d'ora innanzi il "Complesso Immobiliare") a destinazione produttiva industriale ed artigianale, allo scopo di sostenere il processo di sviluppo e di rivitalizzazione economica del territorio, in coerenza con le finalità del fondo di rotazione ex art. 6 della Legge Regionale n. 43/1994 - così come modificata dalla Legge Regionale n. 47/2006 - , finalizzato fra l'altro all'acquisto di aree o fabbricati per la realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento di piccole e medie imprese di produzione e servizi alla produzione.

2. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il Complesso Immobiliare è costituito dagli immobili, siti in **La Spezia**, località Pianazze, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 48 Particella 1663 Categ.D/1 Rendita Euro 16.354,00; vedasi planimetria allegata **(allegato A)**.

L'area, parzialmente urbanizzata, ha una superficie totale pari a mq 30.277 ed una superficie utile edificabile di mq 10.617 di cui mq. 1.312 esistenti, con circa mq 6.000 di superficie ad uso pubblico e parcheggi.

Il sito, data la sua posizione, risulta facilmente raggiungibile in auto sia dai centri limitrofi che dallo svincolo autostradale, che dista circa 1 km.

Dista inoltre circa 2.5 km dalla stazione ferroviaria di La Spezia e km.72 dall'aeroporto di Pisa.

3. STATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare ricade in un distretto di trasformazione, denominato APA 1/a "aree per funzioni produttive, artigianali e industriali", collocato nel levante del comune della Spezia, a sud del quartiere di Pianazze. Il complesso in questione, come tutte le APA, è destinato dal P.U.C. a funzioni produttive artigianali e industriali. Per ogni aspetto a ciò relativo si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato **(allegato B)**.

Lo sviluppo edilizio del complesso sarà possibile attraverso un Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di iniziativa pubblica o privata comprensivo di atto convenzionale, che dovrà prevedere la cessione al Comune o all'uso pubblico sia delle aree destinate ad urbanizzazione primaria o secondaria al servizio dei nuovi insediamenti sia di tutte le aree destinate ad attrezzature.

Caratteristiche subdistretto APA 1/a:

superficie territoriale $St = 30.335 \text{ m}^2$

indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,35$

superficie utile lorda $Sul = 10.617 \text{ m}^2$

area di cessione compensativa $Ac = 6.067 \text{ m}^2$ (zona da cedere al comune o da vincolare all'uso pubblico per servizi e attrezzature pubbliche);

tutto come meglio da CDU, di cui sopra.

Le aree scoperte del Complesso immobiliare si presentano quasi totalmente asfaltate. Sull'area sono, inoltre, presenti alcuni manufatti già adibiti a mensa e spogliatoio, attualmente occupati dalle attività di un centro sociale. Lo sgombero di tali manufatti è a carico del Comune della Spezia, sulla base di quanto previsto nel contratto di compravendita con FILSE. A riguardo il Comune della Spezia si è dichiarato disponibile ad effettuare tale sgombero non appena sarà richiesto da FILSE nella prospettiva di nuovi insediamenti.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è gravato da servitù pedonale e carrabile a favore di ENEL Produzione S.p.A. per accedere alla particella 548 di proprietà della stessa ENEL.

In riferimento ai potenziali sviluppi del sito sussiste, in forza dell'atto di provenienza rappresentato dall'Atto di compravendita del 10 agosto 2009, sopra citato ed allegato alla presente (**allegato C**), e precisamente di quanto indicato al punto 7.2 dell'Atto stesso, l'impegno del Comune di La Spezia, al fine di consentire la piena utilizzabilità e la migliore valorizzazione del Complesso Immobiliare, "a fare quanto in suo potere e a collaborare, per quanto di propria competenza, per promuovere ed attivare, di concerto con FI.L.S.E. S.p.A. o suoi aventi causa, le eventuali necessarie variazioni delle previsioni urbanistiche relative al compendio immobiliare e comunque a definire idoneamente le pattuizioni convenzionali dello strumento urbanistico operativo dello stesso, volte ad assicurare lo sviluppo a fini produttivi dell'area da parte di FI.L.S.E. S.p.A. stessa nonché l'equilibrio economico finanziario dei relativi interventi comprensivo della relativa ricostituzione del fondo di rotazione ex art. 6 della Legge Regionale 9 Agosto 1994 n. 43 - così come modificata dalla Legge Regionale n. 47/2006 ai sensi della normativa e degli atti regionali vigenti."

L'area, originariamente parte delle aree di proprietà dell'ENEL spa cedute al Comune della Spezia ai sensi di quanto previsto nella Convenzione tra Comune della Spezia ed ENEL del 21 gennaio 2002 (**allegato D**) con la finalità di riconversione, riqualificazione e risanamento ambientale di tali immobili precedentemente inseriti nell'ambito della centrale, è sottoposta a vincolo di bonifica da parte del precedente proprietario ENEL Produzione S.p.A. in quanto sito regionale di Pitelli ex S.I.N. In data 24 settembre 2013 si è tenuta la Conferenza dei Servizi referente e deliberante relativa alla bonifica che ha approvato l'Analisi di rischio (**allegato E**) per l'area come sancito da Decreto del Direttore Generale Ambiente di Regione Liguria n. 369 del 30/10/2013 (**allegato F**). Sulla base del provvedimento citato ENEL spa è obbligata a predisporre il piano di monitoraggio che riguarda – per l'area di cui trattasi - un piezometro di controllo (solventi organo clorurati) ed a dare attuazione allo stesso. A riguardo si evidenzia che l'acquirente si dovrà impegnare ad autorizzare ENEL ad accedere, concordandone modalità e tempi, al Complesso immobiliare di cui trattasi, al fine di adempiere alle prescrizioni stabilite dalla Conferenza dei Servizi di cui sopra. Lo stesso vale, per il caso in cui ENEL, alla luce delle risultanze dei

monitoraggi, fosse tenuta a realizzare ulteriori interventi ambientali sulle aree nell'ambito della disciplina della bonifica.

FI.L.S.E. non garantisce all'acquirente l'adempimento degli obblighi gravanti su ENEL in forza dei predetti atti, fermo restando che essa è disponibile a fare quanto in suo potere per la surroga dell'acquirente stesso in ogni proprio diritto – di fonte legale e contrattuale – nei confronti di ENEL e/o del Comune della Spezia, anche per quanto previsto nell'ambito della compravendita stipulata fra FI.L.S.E. ed il Comune.

FI.L.S.E. neppure fornisce garanzie all'Acquirente in ordine ad eventuali future risultanze del monitoraggio che dovessero comportare la necessità di maggiori indagini e/o di interventi di messa in sicurezza o di bonifica o di ripristino ambientale, o comunque ambientali, e/o limitazioni d'uso, temporanee o permanenti.

L'Acquirente riconosce di avere nondimeno ritenuto il sito idoneo per i propri fini.

Ai sensi di quanto previsto nel verbale della Conferenza dei Servizi sopra indicata, approvato con il già citato Decreto del Direttore Generale Ambiente di Regione Liguria n. 369 è previsto che: ".....l'area Pianazze può essere utilizzata per gli scenari progettuali sulla cui base è stata effettuata l'analisi di rischio...". Resta, altresì, espressamente inteso che, in caso di variazione degli scenari costruttivi rispetto alle configurazioni di cui all'Analisi di rischio sopra citata ed allegata (**allegato E**) - pag. 29, tali da rendere necessaria una rivalutazione dell'Analisi di rischio stessa, FILSE non sarà in nessun modo responsabile degli eventuali maggiori oneri ambientali e/o di bonifica di qualunque genere, anche di natura tecnica, derivanti da tale rivalutazione anche successivamente all'eventuale rogito notarile.

4. OGGETTO DI VENDITA

L'oggetto della vendita è l'intero Complesso Immobiliare, come descritto ai precedenti punti.

Il prezzo minimo di vendita del Complesso Immobiliare è pari a euro 1.953.106,00 oltre IVA di legge.

In subordine, in assenza di offerte per l'intero complesso immobiliare, potranno essere valutate da FI.L.S.E. offerte per lotti parziali del Complesso. FI.L.S.E. si riserva di verificare l'accogliibilità di tali offerte sulla base di valutazioni di sostenibilità tecnica, economica e finanziaria. Il prezzo minimo di vendita degli eventuali lotti proposti è pari a euro 184,00 oltre IVA di legge a mq. di SLU – Superficie Lorda utile – realizzabile.

In tal caso FI.L.S.E. non sarà tenuta a predisporre il PUO e si riserva di definire le relative modalità di coordinamento con gli acquirenti dei lotti ai fini della predisposizione e presentazione del PUO ferma restando la responsabilità e l'onere di spesa in capo agli stessi.

5. DESTINATARI

Possono proporre offerte di acquisto piccole/medie imprese di produzione e di servizi alla produzione di cui al d. lgs. n. 50/2016 - Art. 3, comma 1 lettera aa).

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E VALUTAZIONE OFFERTE

FILSE ammetterà gli offerenti alla selezione, previa verifica, in capo ad essi della sussistenza dei requisiti di appartenenza alle piccole/medie imprese come definite dal d. lgs. n. 50/2016 - Art. 3, comma 1 lettera aa).

A fronte della positiva verifica di quanto sopra saranno valutate le offerte pervenute e sarà definita una graduatoria sulla base dei seguenti criteri:

- A. sostenibilità ambientale dell'attività che i richiedenti intendono insediare: massimo punti 30;
- B. prospettive di mercato: massimo punti 10
- C. innovatività di prodotto/processo: massimo punti 10
- D. prospettive di sviluppo occupazionale e/o integrazioni produttive: massimo 10
- E. sostenibilità economico finanziaria del progetto di insediamento: massimo punti 10
- F. prezzo: massimo punti 30

I punteggi di cui sopra saranno attribuiti come segue:

A. Sostenibilità ambientale:

- (i)ridotta/limitata produzione di reflui (fino a punti 6);
- (ii)ridotta/limitata produzione di rifiuti (fino a punti 6);
- (iii)ridotta/limitata immissioni in atmosfera (fino a punti 6);
- (iv)ridotta/limitata induzione di traffico veicolare (fino a punti 6);
- (v) certificazione ISO 14.001 in capo all'acquirente (punti 6, se sussiste).

B. Prospettive di mercato

- (i) assenti/scarse (punti 0);
- (ii) medie (fino a punti 5);
- (iii) alte (fino a punti 10);

C. Innovatività di prodotto/processo

- (i) assenti/scarse (punti 0);
- (ii) medie (fino a punti 5);
- (iii) alte (fino a punti 10);

D. prospettive di sviluppo occupazionale e/o integrazioni produttive

- (i) assenti/scarse (punti 0);
- (ii) medie (fino a punti 5);
- (iii) alte (fino a punti 10);

E. Sostenibilità economico finanziaria del progetto di insediamento

- (i) non/poco sostenibile (punti 0);
- (ii) sostenibilità media (fino a punti 5);
- (iii) sostenibilità alta (fino a punti 10).

I punteggi relativi ai criteri A. (limitatamente ai profili da (i) a (iv)), B., C., D. ed E. saranno assegnati discrezionalmente e motivatamente, a seguito di valutazione comparativa delle offerte.

L'offerente che avrà ottenuto la maggiore somma di punteggi relativamente ai criteri A.,B.,C., D e E. si vedrà assegnati i 70 punti, mentre i punteggi degli altri concorrenti saranno riparametrati in proporzione.

Il punteggio relativo al prezzo sarà assegnato nel modo seguente.

L'offerente che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al prezzo minimo di cui al precedente punto 4, otterrà il punteggio massimo pari a 30; gli altri in proporzione lineare.

Non sono ammesse offerte per importi inferiori al predetto prezzo minimo.

In caso di pari punti si preferirà il concorrente che ha offerto il prezzo maggiore; in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Come già indicato al precedente punto 4, in caso di assenza di offerte per l'intero complesso immobiliare, potranno essere valutate da FI.L.S.E. offerte per lotti parziali del Complesso.

In caso di reciproca compatibilità delle offerte, riguardo alla delimitazione dei lotti, si potrà formare la graduatoria sulla base dei medesimi criteri sopra indicati per l'ipotesi dell'offerta relativa all'intero compendio.

In caso di offerte per lotti individuati in modo da dare luogo a sovrapposizioni, FI.L.S.E. si riserva di perimetrare a propria discrezione i singoli lotti da assegnare e quindi di invitare i concorrenti già autori di offerte a riformulare queste ultime in relazione ad uno o più dei lotti come individuati. La graduatoria sarà quindi formata sulla base dei medesimi criteri sopra indicati per l'ipotesi dell'offerta relativa all'intero compendio. Si precisa che il punteggio relativo al prezzo sarà assegnato nel modo seguente: l'offerente che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al prezzo minimo a mq. di cui al precedente punto 4, otterrà il punteggio massimo pari a 30; gli altri in proporzione lineare. Non sono ammesse offerte per importi inferiori al predetto prezzo minimo. In caso di pari punti si preferirà il concorrente che ha offerto il prezzo maggiore; in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

7. FORMULAZIONE DELLE RICHIESTE DI INSEDIAMENTO E DOCUMENTAZIONE

7.1 Documentazione

Gli interessati dovranno presentare, debitamente compilata, la dichiarazione di cui all'allegato modello A, con allegata, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

7.2 Offerta

Gli interessati dovranno presentare l'offerta tecnica e l'offerta economica in distinte buste, non trasparenti, chiuse e debitamente sigillate, recanti all'esterno la ragione sociale del mittente e, rispettivamente, la dizione:

-“Busta 1- Offerta tecnica

Busta 2 – Offerta economica”.

L'Offerta tecnica dovrà essere formulata in conformità all'allegato modello B.

Eventuali carenze nelle offerte tecniche legittimeranno FI.L.S.E. a non assegnare o non assegnare completamente, anche in via cautelativa, i punteggi relativi alle offerte tecniche.

Nell'offerta tecnica l'interessato dovrà espressamente obbligarsi, con clausola da recepirsi nel contratto in caso di aggiudicazione, a svolgere effettivamente in situ l'attività per la quale ha presentato l'offerta, per almeno dieci anni dalla vendita, nonché a pagare a FI.L.S.E. S.p.A., in caso contrario, una penale pari al 10% prezzo della compravendita. L'impegno dovrà essere espressamente assunto anche per eventuali aventi causa. Si potrà prevedere che, in presenza di motivate ragioni legate a specifiche sopravvenienze, l'attività da esercitare in situ possa essere integrata o modificata, previa autorizzazione scritta di FI.L.S.E. S.p.A., nel caso l'interessato sia in grado di comprovare che non ne deriva un peggioramento degli effetti ambientali rispetto a quelli insiti nella sua offerta.

L'offerta economica dovrà essere formulata in conformità all'allegato modello C, in specifica busta chiusa e sigillata inserita nel plico contenente la documentazione di cui sopra.

Le imprese partecipanti sono tenute inoltre a fornire ogni ulteriore documentazione o informazione eventualmente richiesta loro in corso di procedura.

Il presente avviso e tutti i relativi Allegati sono disponibili su Internet all'indirizzo www.filse.it oppure in formato cartaceo presso la sede di FI.L.S.E. spa - La Spezia – Via Privata O.T.O. 3/5 (tel. 0187/280960)

8. INVIO OFFERTE

La documentazione e le buste sigillate contenenti le offerte tecniche ed economiche, come da precedente punto 7, dovranno essere incluse in un plico, non trasparente, chiuso e debitamente sigillato, e recante all'esterno – oltre l'intestazione del mittente, l'indirizzo e i recapiti telefonici e mail - la seguente dicitura:

“offerta per acquisto del complesso immobiliare ex ENEL –La Spezia – NON APRIRE”

Il plico così formato, con i contenuti di cui al precedente punto 7, dovrà pervenire a FI.L.S.E. S.p.A. al seguente indirizzo:

– **Piazza De Ferrari 1 – 16121 Genova – 6[^] piano**
entro le **ore 13:00 del giorno 30 settembre 2016**

FILSE si riserva la facoltà di prorogare tale termine con comunicazione sul proprio sito Internet almeno due giorni prima della scadenza.

La autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta di acquisto devono essere redatti **in lingua italiana o corredate di traduzione giurata.**

9. PROCEDURA DI VALUTAZIONE

Successivamente al predetto termine il responsabile del procedimento presso FILSE provvederà a:

- verificare la correttezza, completezza ed idoneità della documentazione presentata dai concorrenti, avendo facoltà di richiedere integrazioni, quando ritenute necessarie;
- definire un ordine di graduatoria delle offerte, secondo quanto previsto al precedente punto 6.

10. FASE NEGOZIALE E STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

All'esito della procedura sopra indicata sarà individuato il migliore offerente (o i migliori offerenti in caso di aggiudicazione per lotti) e FI.L.S.E. potrà dare vita con essi ad una successiva fase di negoziazione per profili non sostanziali.

Sulla base delle offerte pervenute ed eventualmente degli esiti della suddetta fase negoziata si procederà alla stipula dei contratti preliminari di compravendita, nei quali verrà indicato il termine per la stipula del contratto definito di compravendita. Preliminarmente alla stipula del contratto preliminare di compravendita saranno effettuati i controlli di legge in ordine alla sussistenza dei requisiti e della capacità di contrattare con le amministrazioni pubbliche.

11. INFORMAZIONI, DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

Eventuali richieste di chiarimenti inerenti alla partecipazione alla procedura dovranno pervenire entro sette giorni dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle domande all'indirizzo PEC: filse.filse@pec.it.

E' consentita l'effettuazione di sopralluogo da concordare inviando specifica richiesta all'indirizzo PEC: filse.filse@pec.it.

12. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del C.C., né proposta contrattuale e non è impegnativo per FILSE.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle offerte non comportano per FILSE alcun impegno e/o obbligo nei confronti degli interessati all'acquisto, né per questi ultimi il diritto a qualsiasi prestazione da parte di FILSE a qualsivoglia titolo.

FILSE potrà sempre e comunque interrompere la procedura e non vendere gli immobili, pur se in presenza di offerte valide, senza che ciò dia luogo a diritti di sorta per i partecipanti.

Nulla sarà dovuto da FILSE, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti per le cui proposte non si dovesse dar corso alla procedura di negoziazione o la stessa procedura di negoziazione non si dovesse concludere in senso positivo.

13. TRATTAMENTO DATI

I dati raccolti nell'ambito della presente evidenza pubblica sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa e saranno trattati da FILSE S.p.A. secondo la normativa vigente in materia.