

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER  
L'ACQUISTO DEL LOTTO C NELL'AREA EX METALLI E DERIVATI – ARCOLA**

FI.L.S.E. S.p.A., su mandato della Giunta Regionale di cui alla Delibera G.R. n. 732 del 29 giugno 2007, ha acquisito, partecipando ad asta fallimentare, il compendio degli immobili ex "Metalli e derivati" in via XXIX novembre, 28 - Arcola SP, utilizzando il fondo di rotazione di cui al comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale n. 43/1994 come modificata dalla legge regionale 47/2006 n. 47 diretto all'infrastrutturazione di aree produttive ed al recupero di immobili ad uso produttivo dismessi.

A seguito degli interventi di recupero effettuati, FI.L.S.E. ha indetto, con avvisi di gennaio 2016 e marzo 2016, due procedure ad evidenza pubblica per la presentazione di offerte di acquisto da parte di imprese interessate ad insediare la propria attività produttiva nell'area di cui all'oggetto. Le procedure in questione sono andate deserte, non essendo pervenute offerte.

L'area è articolata in tre lotti, come individuati nella planimetria in **Allegato 1**. Ad oggi, a seguito di nuova procedura di gara a fronte della presentazione di un'offerta spontanea, è stato aggiudicato e venduto il lotto A.

In data 30 settembre 2019 è pervenuta una proposta di acquisto del lotto C da parte di una Impresa ("**Impresa proponente**") interessata ad insediare nell'area un'attività produttiva conforme agli obiettivi della L. R. n. 43/1994 e s.m.i..

Con delibera di Consiglio di Amministrazione 10 ottobre 2019 FILSE ha approvato una procedura per l'assegnazione del Lotto C, al fine di garantire la massima pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'operazione, ponendo il prezzo di acquisto proposto dall'Impresa proponente a base di gara.

A seguito delle integrazioni e specificazioni richieste da FI.L.S.E., in data 22 ottobre 2019 l'Impresa proponente ha provveduto a formulare offerta ("**Offerta**").

FILSE ha ritenuto l'offerta ammissibile in termini tecnici e di congruità del prezzo offerto.

**1. OGGETTO DI VENDITA**

Il presente Invito è finalizzato alla vendita del compendio immobiliare - fabbricato ed area di pertinenza - identificato sinteticamente a fini della presente procedura con la denominazione «Lotto C», d'ora innanzi detto "**Lotto C**" a destinazione produttiva industriale ed artigianale nell'area ex Metalli e Derivati in coerenza con le normative e gli atti di seguito indicati:

- art. 6 della legge regionale n. 43/1994 e relativa modifica con legge regionale 47/2006 n. 47;
- D.G.R. n. 732 del 29 giugno 2007;
- Protocollo d'Intesa tra Comune di Arcola e FI.L.S.E. S.p.A. del 2 marzo 2015.

Il Lotto C è costituito da un fabbricato esistente e dall'area esterna di pertinenza aventi le seguenti dimensioni:

Superficie lorda fabbricato	mq. 1.394
(di cui 88 mq appartamento custode al secondo piano)	
Superficie piazzali	mq. 4.574

Le **condizioni a base di gara** sono le seguenti:

- a) prezzo di vendita totale (il "**Prezzo**"): euro 407.308,00 di cui:
  - fabbricato: valore unitario a mq. euro 220,00 per 1.394 mq. = euro 306.680,00 + IVA di legge

- piazzale: valore unitario a mq. euro 22,00 per 4.574 mq.= euro 100.628,00 + IVA di legge

b) termini e condizioni di pagamento

b.1) pagamento rateale in sette anni;

b.2) in caso di pagamento rateale, versamento del 25% del Prezzo, da corrispondersi al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita. Tale percentuale è da intendersi fissa e non oggetto di valutazione di gara;

b.3) tasso di interesse legale pari allo 0.80%. Tale percentuale è da intendersi fissa e non oggetto di valutazione di gara;

b.4) in caso di pagamento rateale, pagamento del Prezzo residuo in rate semestrali, da corrispondersi entro il 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno, fino a scadenza. Qualora dalla data di stipula del contratto e la scadenza del primo rateo sia inferiore a sei mesi prevarrà comunque il primo tra i termini di pagamento di cui sopra. Tale modalità è da intendersi fissa e non oggetto di valutazione di gara.

Il valore derivante dalle condizioni di cui ai precedenti punti a) e b.1), b2) e b3), attualizzato, è pari ad euro 412.577,43 che si assume quale parametro a base di gara ai fini di quanto previsto al successivo articolo 5 (il "**Valore Equivalente a base d'asta**").

In caso di pagamento rateale, a garanzia del pagamento dello stesso, dovrà essere prestata dall'aggiudicatario prima della stipulazione del contratto di compravendita idonea garanzia consistente

- in una Ipoteca sull'immobile a favore di FI.L.S.E. di valore non inferiore al 120% rispetto a quello di compravendita, nonché.
- nel Deposito Cauzionale di cui al successivo punto 6.3.

## **2. LOCALIZZAZIONE, CARATTERISTICHE E STATO DELL'AREA**

Il Lotto C è inserito nell'area ex Metalli e Derivati sita nel Comune di Arcola, facilmente raggiungibile in auto sia dai centri limitrofi che dallo svincolo autostradale di La Spezia che dista circa 8 km.

Dista inoltre circa 12 km dalla stazione ferroviaria di La Spezia e km. 72 dall'aeroporto di Pisa.

In **Allegato 1** la planimetria dell'area; in **Allegato 2** le cartografie di contesto e di dettaglio dell'area; in **Allegato 3** il certificato di destinazione urbanistica dell'area.

FI.L.S.E. ha provveduto ad effettuare gli interventi necessari per la messa a disposizione del sito a fini di nuovi insediamenti produttivi.

In particolare, a partire dal 2008, FI.L.S.E. S.p.A. ha provveduto:

- al completamento della raccolta dei rifiuti superficiali, all'esito di gara con procedura aperta per l'affidamento di un appalto di servizi per la raccolta, cernita, omologazione e smaltimento dei rifiuti presenti nello stabilimento industriale dismesso ex Metalli e derivati, in via XIX novembre 28, Arcola – La Spezia. CIG 02615627C8;
- alla predisposizione del piano di caratterizzazione di cui al Procedimento ex art. 242 D.Lgs. 152/06, approvato con prescrizioni dal Comune di Arcola con D.G.C. n. 13 del 19 febbraio 2013;
- allo svuotamento ed alla pulizia delle vasche di accumulo delle acque del piazzale effettuato secondo le indicazioni degli Enti competenti;

- alla predisposizione e presentazione dell'analisi di rischio per consentire la riqualificazione delle aree al fine di un nuovo utilizzo a scopi produttivi, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 19 febbraio 2013.

Sulla base delle indicazioni di cui all'analisi di rischio, è stato presentato il progetto di "Riqualificazione dell'area Ex Metalli e Derivati di Arcola, sistemazione piazzali e raccolta acque reflue" per l'ottenimento di autorizzazione con procedimento unico. Detto progetto è stato approvato dal comune di Arcola con provvedimento del responsabile area ambiente n. 30 del 21 ottobre 2014.

Gli interventi di riqualificazione sono stati realizzati e conclusi. La conclusione di dette opere ha consentito la fine della procedura per l'estinzione dell'onere reale esistente sull'area. Con DGR n. 1155 del 21 dicembre 2017 Regione Liguria ha preso atto della cancellazione dell'onere reale da parte del Comune di Arcola avvenuta con Determina del Responsabile dell'Area Urbanistica n. 59 del 7 novembre 2017.

Si è concluso l'iter approvativo della variante all'art. 34 delle Norme Tecniche della disciplina paesistica di livello puntuale del PTCP contenuta nel PRG del Comune di Arcola, con DCC n. 91 dell'11 novembre 2019, a norma dell'art. 5 della l.r. n. 9/1980 e s.m., tenuto conto dell'avvenuta approvazione di detta variante da parte di Regione Liguria con DGR n. 295 del 12 aprile u.s..

Con riferimento alla tematica dell'amianto presente negli immobili del sito, si allega il Rapporto di del aggiornamento presenza amianto del 31 maggio 2019 del Responsabile Gestione Amianto (RGA) di FI.L.S.E. S.p.A. Geom. Rina Donati (**Allegato 4**).

### **3. DESTINATARI E REQUISITI DI AMMISSIONE**

Possono proporre offerte di acquisto piccole e medie imprese che si propongano di operare in conformità alla destinazione d'uso urbanistica del sito.

In coerenza con quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra Comune di Arcola e FI.L.S.E. S.p.A. del 2 marzo 2015e dalla DCC n. 91 dell'11 novembre 2019, nel compendio in questione non sarà consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- gestione di rifiuti quale attività principale di impresa;
- stoccaggio, quale esclusiva attività di impresa, di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 2003, n. 209 e ss.mm.ii. - "Attuazione della direttiva 2000/53/CE relativa ai veicoli fuori uso e art. n. 208 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- utilizzo di pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

#### 4. SOPRALLUOGO

Sarà possibile effettuare sopralluoghi sull'area da concordare inviando una specifica richiesta alla seguente PEC: [filse.filse@pec.it](mailto:filse.filse@pec.it) e se effettuato, i soggetti interessati dovranno dichiararlo nel modello B.

#### 5. VALUTAZIONE OFFERTE

A fronte della positiva verifica dei requisiti di cui al precedente art.3, sarà valutato esclusivamente il prezzo offerto in termini di Valore Equivalente, secondo quanto di seguito indicato.

L'offerta dovrà essere dichiarata irrevocabile secondo l'Allegato Modello C) per un periodo non inferiore a 180 giorni.

Non sono ammesse offerte per importi inferiori o uguali alle condizioni a base d'asta di cui al precedente articolo 1.

Gli offerenti dovranno articolare le **offerte migliorative** attraverso:

- un valore pari o superiore del Prezzo di Vendita di cui al precedente punto a) dell'art.1, e/o
- quali termini di pagamento, il versamento in unica soluzione al momento della stipula del contratto ovvero la riduzione dei termini di pagamento rateale di cui al precedente punto b.1 dell'art.1, da esprimere in unità minime annuali.

In caso di presentazione di una o più offerte valide oltre quella dell'Impresa Proponente, le stesse saranno comparate attraverso il calcolo del valore equivalente dei flussi di cassa generati, tramite l'attualizzazione degli stessi alla data di scadenza della procedura di gara (data di presentazione delle offerte) ad un tasso pari allo 0.84% (decreto 28/12/2018 (GU 15/01/2019 n. 12), secondo il modello di calcolo **Allegato 6** (il "**Valore Equivalente**").

I Valori Equivalenti offerti non potranno essere pari o inferiori, a pena di esclusione, al Valore Equivalente a base d'asta indicato al precedente articolo 1.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alla quale verranno ammessi e convocati tramite PEC tutti i concorrenti che abbiano presentato offerta e, anche nel caso in cui non abbia presentato offerta nella procedura pubblica, l'Impresa proponente.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che, all'esito di rilanci liberi e illimitati, avrà presentato il migliore rilancio, non seguito da altro rilancio in un tempo prestabilito. **Le modalità procedurali di espletamento di questa seconda fase saranno comunicate ai concorrenti con la precitata PEC.**

Nell'ipotesi in cui nella suddetta procedura non sussistessero offerte valide da parte di altri partecipanti, risulterà aggiudicataria l'Impresa Proponente.

#### 6. FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

##### 6.1 Documentazione

Gli interessati dovranno presentare, debitamente compilati, all'interno del plico i seguenti documenti :

- relazione tecnica compilata secondo il modello A;
- dichiarazione di cui al modello B;
- impegni di cui al modello D;
- visura camerale
- statuto

- copia dello schema di contratto (Allegato 7) sottoscritta in ogni pagina per accettazione.

Oltre alla documentazione predetta gli interessati dovranno includere nel plico l'offerta di cui al successivo punto 6.2 la garanzia di cui al successivo punto 6.3 in apposita busta singola chiusa come sotto meglio prescritto.

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

Si precisa che la relazione tecnica di cui al modello A è valutata ai soli fini dell'ammissione alla presente procedura per vagliare la sussistenza dei requisiti di cui al punto 3.

## 6.2 Offerta

Gli interessati dovranno presentare l'offerta economica (modello C) in busta singola, non trasparente, chiusa con nastro adesivo oppure con i lembi completamente incollati, recante all'esterno la ragione sociale del mittente e la dizione:

“Busta 1 – Offerta economica”

L'interessato dovrà espressamente obbligarsi, nella dichiarazione di impegno di cui al modello D e con clausola da recepirsi nel contratto in caso di aggiudicazione, a svolgere effettivamente in situ l'attività illustrata nella relazione di cui al Modello A 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.

## 6.3 Garanzia

Gli offerenti dovranno presentare, all'interno della busta contenente l'offerta, un assegno circolare ovvero una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta, (la “**Cauzione provvisoria**”), di importo corrispondente al 10% del Prezzo offerto.

Nel caso di presentazione di garanzia tramite assegno circolare, quest'ultimo verrà incassato da FILSE al momento della partecipazione delle imprese alla procedura di gara ed il relativo importo sarà versato da FI.L.S.E. stessa in un conto corrente dedicato da mantenersi per tutta la durata della validità dell'Offerta ed improduttiva di interessi diversamente da quanto altrimenti disposto dall'art.11 L.n.392/1978. L'assegno dovrà pertanto essere corredato di autorizzazione:

- all'incasso in favore di FI.L.S.E. stessa e in merito al conferimento della somma incassata su un conto corrente dedicato da mantenersi per tutta la durata della validità dell'Offerta di Gara ed improduttivo di interessi;

- in caso di aggiudicazione, alla conversione della Cauzione provvisoria in Deposito Cauzionale fino alla corresponsione dell'ultimo rateo, dopodiché essa sarà restituita all'impresa contraente oppure, su richiesta di quest'ultima, parzialmente compensata sull'ultimo rateo.

Nel caso, invece, di garanzia bancaria, essa dovrà avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà essere corredata dall'impegno del garante a

rinnovare la garanzia, su richiesta della stazione appaltante nel corso della procedura nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

In caso di pagamento rateale del prezzo e di garanzia prestata a mezzo di assegno circolare, al momento di sottoscrizione del contratto di compravendita la Cauzione Provvisoria, dell'impresa aggiudicataria sarà convertita in deposito cauzionale (il "**Deposito Cauzionale**") che FILSE tratterrà a garanzia del pagamento del prezzo di vendita e che verrà, pertanto, svincolato al momento dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo della compravendita. Nel caso in cui la cauzione provvisoria sia rilasciata in forma di garanzia bancaria, al momento di sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare una nuova garanzia bancaria autonoma di importo pari al 10% dell'importo contrattuale di durata corrispondente al periodo di pagamento rateale fino al saldo, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In caso di pagamento del prezzo in unica soluzione la cauzione provvisoria verrà restituita alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

La Cauzione Provvisoria verrà restituita ai partecipanti non risultati aggiudicatari al momento della avvenuta aggiudicazione definitiva della procedura.

## **7. INVIO OFFERTE**

Il presente avviso e tutti i relativi Allegati sono disponibili su Internet all'indirizzo [www.filse.it](http://www.filse.it) e su [www.appaltiliguria.it](http://www.appaltiliguria.it) oppure in formato cartaceo presso gli uffici di FI.L.S.E. S.p.A. – Piazza De Ferrari 1 – 6° piano – Genova.

Le offerte e la documentazione, come da precedente punto 6, dovranno essere incluse in plico non trasparente, chiuso con nastro adesivo oppure con i lembi completamente incollati, recante all'esterno – oltre l'intestazione del mittente, l'indirizzo e i recapiti telefonici e l'indirizzo PEC dello stesso - la seguente dicitura:

**“offerta per acquisto del Lotto C dell'area ex Metalli e Derivati di Arcola – NON APRIRE”**

Il plico così formato, con i contenuti di cui al precedente punto 6, dovrà pervenire a FI.L.S.E. S.p.A. al seguente indirizzo:

**FI.L.S.E. S.p.A., Piazza De Ferrari, 1 - 6° piano 16121 Genova e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12 dicembre 2019; dal lunedì al giovedì negli orari 8.30-13.00 e 14.00-17.30 e al venerdì nell'orario 8.30-13.30 (non farà fede il timbro postale di spedizione).**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Ove per qualsiasi causa esso non giunga a destinazione in tempo utile, FI.L.S.E. S.p.A. non è in ogni caso responsabile del mancato arrivo a destinazione, all'indirizzo di ricezione indicato, dei plichi o del ritardato inoltro degli stessi.

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

## **8. PROCEDURA DI VALUTAZIONE**

Successivamente al termine di cui al precedente articolo il responsabile del procedimento FI.L.S.E. S.p.A. provvederà a:

- convocare l'Impresa Proponente e tutti i concorrenti ammessi alla seduta pubblica di apertura delle offerte;
- in seduta pubblica a verificare la correttezza, completezza ed idoneità della documentazione presentata dai concorrenti, avendo facoltà di richiedere integrazioni, quando ritenute necessarie ed escludendo gli offerenti privi dei requisiti previsti dal presente avviso;
- nella medesima seduta pubblica all'apertura delle offerte economiche e quindi alla celebrazione della fase dei rilanci, alla quale potranno prendere parte le imprese ammesse e l'Impresa proponente che siano presenti alla seduta con un legale rappresentante ovvero con un soggetto munito di delega;
- preso atto dell'esito dei rilanci, redigere la graduatoria definitiva.

Nell'ipotesi in cui non sussistessero offerte valide da parte di altri partecipanti, risulterà aggiudicataria l'Impresa Proponente.

L'Impresa aggiudicataria verrà sottoposta alle verifiche di legge.

#### **9. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Effettuate le verifiche di legge, si procederà con la stipula del Contratto di compravendita.

Ai fini della stipulazione del contratto di compravendita sarà richiesta la documentazione antimafia ai sensi del d.lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.

#### **10. INFORMAZIONI**

La autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta di acquisto devono essere redatti in lingua italiana o altrimenti corredati dalle formalità di cui all'art. 33 del d.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.

Eventuali richieste di chiarimenti inerenti la partecipazione al bando, dovranno pervenire alla PEC di FI.L.S.E. S.p.A. [filse.filse@pec.it](mailto:filse.filse@pec.it) entro sette giorni dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle domande.

#### **11. 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 FI.L.S.E. S.p.A..

La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle offerte non comportano per FI.L.S.E. S.p.A. alcun impegno e/o obbligo nei confronti degli interessati in relazione all'oggetto del presente invito, né per questi ultimi il diritto a qualsiasi obbligo/prestazione da parte di FI.L.S.E. S.p.A. a qualsivoglia titolo.

FI.L.S.E. S.p.A. potrà sempre e comunque interrompere la procedura e non aggiudicare il contratto, pur se in presenza di offerte valide, senza che ciò dia luogo a diritti di sorta per i partecipanti.

Nulla sarà dovuto da FI.L.S.E. S.p.A., 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.

#### **12. TRATTAMENTO DATI**

Per quanto concerne il trattamento dei dati personali si prega di far riferimento all'informativa allegata alla presente, Allegato 5, resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati.

ALLEGATI (reperibili sul sito internet di FILSE [www.filse.it](http://www.filse.it) e su [www.appaltiliguria.it](http://www.appaltiliguria.it)):

Allegato 1 Planimetria dell'area

Allegato 2 Cartografie di contesto e di dettaglio dell'area

Allegato 3 Certificato di destinazione urbanistica dell'area

Allegato 4 Rapporto di aggiornamento presenza amianto del 31 maggio 2019

Allegato 5 Informativa privacy

Allegato 6 Modello di calcolo

Allegato 7 Bozza contratto definito compravendita

Modello A – scheda tecnica

Modello B - dichiarazioni

Modello C – offerta economica

Modello D - impegni

F.to IL PRESIDENTE

(Pietro Codognato Perissinotto)

*(il documento è stato firmato digitalmente)*