

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER  
L'ACQUISTO AREA EX ENEL LA SPEZIA**

FI.L.S.E. S.p.A., è proprietaria del compendio immobiliare dell'area ex ENEL della Spezia – Loc. Pianazze.

L'area è quasi totalmente asfaltata e pianeggiante e 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.

FI.L.S.E. S.p.A. ha ricevuto un'offerta di acquisto dell'area in oggetto da un'azienda (d'ora innanzi detta "**Azienda Proponente**"), interessata ad insediare nell'area un'attività produttiva risultata coerente con le finalità e le normative che regolano la gestione degli interventi sulle aree pubbliche di FI.L.S.E. S.p.A.. L'Azienda Proponente ha offerto un prezzo congruo, ha assunto gli impegni necessari atti a conseguire il duplice obiettivo di pervenire allo Svincolo idraulico dell'area di cui infra e – contestualmente – concretizzare sulla stessa il progetto insediativo di una nuova iniziativa produttiva ed ha garantito la partecipazione alla presente procedura di gara.

Ed infatti, a fronte dell'offerta di acquisto da parte dell'Impresa Proponente, FI.L.S.E. S.p.A. ha approvato, con delibera di Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2022, la presente procedura pubblica per l'assegnazione dell'area in oggetto (la "**Procedura di Gara**"), al fine di garantire la massima pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'Operazione.

**1. OGGETTO DI VENDITA**

Il presente Invito è finalizzato, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n.30/2017 ed allo scopo di sostenere il processo di sviluppo e di rivitalizzazione economica del territorio attraverso l'insediamento di attività produttive o di servizi alla produzione, alla vendita del compendio immobiliare - area ex ENEL di superficie totale pari a mq 30.277.

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

**2.1** Il Complesso Immobiliare è costituito dagli immobili, siti in **La Spezia**, località Pianazze, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 48 Particella 1633 Categ.D/1, Rendita Euro 16.354,00.

L'area, parzialmente urbanizzata, ha una superficie totale pari a mq 30.277 ed una superficie utile edificabile di mq 10.596,95, con circa mq 6.055 di area di cessione compensativa. Sull'area insistono edifici esistenti dismessi di complessivi mq. 1.312 di cui è prevista la demolizione.

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 72 km. dall'aeroporto di Pisa.

In **ALLEGATO A** la planimetria dell'area, le cartografie di contesto e di dettaglio dell'area; in **ALLEGATO B** il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area.

**2.2** Il complesso immobiliare ricade in un distretto di trasformazione del PUC, denominato APA 1/a "aree per funzioni produttive, artigianali e industriali", collocato nel levante del comune di La Spezia, a sud del quartiere di Pianazze (v. il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) **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.

Si precisa che all'interno del Distretto APA 1/a del vigente PUC (la cui attuazione è soggetta a unico strumento urbanistico attuativo), oltre all'area oggetto della presente procedura di vendita (censita al Catasto Fabbricati al Foglio 48 Particella 1633), è inclusa anche una porzione della Particella 1780 per una superficie di mq. 1.160 ca, di proprietà del Comune della Spezia.

Caratteristiche subdistretto APA 1/a:

superficie territoriale St = 30.277m<sup>2</sup>

indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35

superficie utile lorda Sul = 10.596,95m<sup>2</sup>

area di cessione compensativa Ac = 6.055 m<sup>2</sup> (area di cessione compensativa);

Usi ammessi:

- funzioni produttive: artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi), commercio all'ingrosso maggiore di 1.500 mq., artigianato produttivo e industria, depositi e magazzini

usi regolati:

- funzioni abitative: abitazioni residenziali max 10% SUL
- funzioni terziarie e commerciali: pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq, terziario di tipo diffuso (uffici e studi professionali, servizi per industria, ricerca e terziario avanzato, servizi alla persona), artigianato di servizi e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi), discoteche, attrezzature per la musica di massa, grande struttura di vendita alimentari e miste superiori a 2500 mq, struttura a prevalenza terziarie e/o terziario commerciali maggiori di 2500 mq min 20% max 40%

tutto come meglio da CDU.

Le aree scoperte del Complesso immobiliare si presentano quasi totalmente asfaltate.

In riferimento ai potenziali sviluppi del sito sussiste l'impegno del Comune di La Spezia, in forza di quanto indicato al punto 7.2 dell'Atto di compravendita del 10 agosto 2009, citato in premessa ed allegato alla presente (**ALLEGATO C**), 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."*

**2.3** Sull'area in oggetto sono presenti alcuni manufatti già adibiti a mensa e spogliatoio, occupati abusivamente. Per lo sgombero di tali manufatti FI.L.S.E. S.p.A. sta coordinando azioni con il Comune della Spezia finalizzate alla liberazione degli stessi. FI.L.S.E. S.p.A. in coordinamento con il Comune della Spezia si impegna a liberare l'area dall'occupazione sopra indicata entro il termine di sei mesi dall'aggiudicazione definitiva e comunque entro la consegna dell'area stessa all'Impresa Assegnataria.

**2.4** 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.

**2.5** L'area, originariamente parte delle aree di proprietà dell'ENEL spa cedute al Comune della Spezia, era sottoposta - ai sensi di quanto previsto nella Convenzione tra Comune di La Spezia ed ENEL Produzione S.p.A. del 21 gennaio 2002 (**ALLEGATO D**) per la riconversione, riqualificazione e risanamento ambientale di tali immobili precedentemente inseriti nell'ambito della centrale - 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 per l'area (**ALLEGATO E**), 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 Produzione S.p.A. è obbligata a predisporre e a dare attuazione a un piano di monitoraggio che riguarda – per l'area di cui trattasi - un piezometro di controllo (solventi organo clorurati).

A seguito dell'avvenuta conclusione del piano di monitoraggio di cui sopra, in data 2 dicembre 2020 si è tenuta la Conferenza dei Servizi che ha sancito la validità dei risultati dell'Analisi di Rischio approvata nella sopra citata Conferenza dei Servizi del 24 settembre 2013, successivamente validati nel 2018 e nel 2019, ed ha fatto proprie le conclusioni della stessa chiudendo il procedimento ambientale - Decreto del Dirigente Dipartimento Ambiente e Protezione Civile n. 4518 del 23 luglio 2021 (**ALLEGATO G**).

Si evidenzia che, ai sensi di quanto previsto nel verbale della Conferenza dei Servizi sopra indicata del 24 settembre 2013, 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, pertanto, espressamente inteso che, in caso di variazione degli scenari costruttivi rispetto alle configurazioni di cui all'Analisi di rischio sopra citata (pag. 29), tali da rendere necessaria una rivalutazione dell'Analisi di rischio stessa, FI.L.S.E. S.p.A 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.

A riguardo si evidenzia, altresì, 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 eventuali future prescrizioni che dovessero essere stabilite in caso di cambiamento degli scenari progettuali di insediamento e di una nuova necessaria analisi di rischio. 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. S.p.A. non fornisce garanzie in ordine ad eventuali future 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.

FI.L.S.E. S.p.A. , tuttavia, in relazione a quanto previsto all'art.5 dell'atto di compravendita del 10 agosto 2009 fra FI.L.S.E. S.p.A. e Comune della Spezia, si rende disponibile, per quanto in suo potere, ad agevolare le relazioni con il Comune della Spezia stesso per la risoluzione di eventuali relative problematiche e a valutare un'eventuale surroga dell'acquirente in ogni proprio diritto – di fonte legale e contrattuale – nei confronti di ENEL e/o del Comune della Spezia connesso al succitato articolo.

**2.6** Dagli approfondimenti effettuati a seguito della sopra indicata manifestazione di interesse, è emerso che l'area è assoggettata – a fronte di interventi legislativi ed amministrativi intervenuti negli ultimi anni - ad un vincolo idraulico. Di concerto con il Comune della Spezia, FI.L.S.E. S.p.A. ha conferito l'incarico per la predisposizione dello Studio Idraulico ed ha trasmesso gli elaborati finali di detto Studio – **ALLEGATO H** - al Comune della Spezia che ha provveduto ad inviarlo in data 4

gennaio 2021 ai competenti Uffici regionali al fine dell'adozione, da parte degli stessi, della Variante al Piano di Bacino.

Con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale N. 46 del 23/6/2021 è stata adottata la variante al vigente Piano di Bacino - Ambito 20 La Spezia, recante la nuova perimetrazione del Fosso Tombone, affluente di destra del canale Fossamastra ed appartenente al reticolo idrografico regionale ricadente nell'Ambito sopra citato. Detto Decreto è stato pubblicato sul BURL il 14 luglio 2021, sottoposto ad un periodo di 30 giorni di pubblicazione durante il quale non sono pervenute osservazioni. La variante è stata quindi approvata con D.S.G. n. 92 del 28/10/2021, e la variante è entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 47 del 24/11/2021 (**ALLEGATO I**).

In esito al Decreto è stabilito che l'area Ex Enel è ricompresa all'interno della fascia di inondabilità cinquantennale (fascia A) sottoposta alla normativa di cui all'art. 15 c. 2 delle NTA del vigente PAI, che vieta la nuova edificazione. Tuttavia, tale vincolo è superabile attraverso una idonea procedura di ripermetrazione - con esclusione dal vincolo dell'area Ex Enel - previa realizzazione di specifiche opere di mitigazione già individuate preliminarmente nello Studio Idraulico sopra indicato e consistenti nel rifacimento della tombinatura e nell'adeguamento della sezione del Fosso Tombone.

**2.7** In data 31 gennaio 2022 è stato firmato il **Protocollo d'Intesa** tra Regione Liguria, FI.L.S.E. S.p.A. e Comune della Spezia, che si allega (**ALLEGATO J**), in cui sono state condivise le modalità di espletamento del Procedimento di Svincolo Idraulico e di realizzazione delle conseguenti Opere Idrauliche, per conseguire la piena edificabilità dell'area Ex Enel e - contestualmente - concretizzare sulla stessa il Progetto Insediativo di una nuova iniziativa produttiva da selezionare attraverso la Procedura pubblica di Vendita dell'area stessa attivata da FI.L.S.E. S.p.A. con il presente Invito.

In particolare, ai fini della ripermetrazione del vincolo idraulico con esclusione dallo stesso dell'area Ex Enel - esclusione che costituisce un presupposto indispensabile per l'edificabilità del Compendio Immobiliare - è necessario avviare un procedimento (anche "**Procedimento di Svincolo Idraulico**") articolato nei seguenti principali adempimenti:

1. predisposizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) delle Opere Idrauliche - redatto conformemente ai criteri e direttive regionali in materia - comprensivo anche dello studio preliminare ambientale finalizzato all'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VIA di cui all'art. 19 D.Lgs. 152/2006
2. invio del PFTE - da parte del Comune della Spezia al Settore Regionale Assetto del Territorio - al fine di acquisire il parere di compatibilità al Piano di Bacino di cui all'art. 17 c. 2 delle NTA del vigente PAI
3. emissione - da parte del Settore Regionale Assetto del Territorio di Regione Liguria - del parere di compatibilità al Piano di Bacino e, da parte del competente Settore Regionale VIA, del provvedimento di esclusione ovvero di assoggettabilità alla VIA di cui all'art. 19 del D.Lgs. 152/2006
4. predisposizione del Progetto Definitivo delle opere di mitigazione e di eventuali necessari e idonei elaborati tecnici inerenti la VIA, in caso di assoggettabilità;
5. invio del Progetto Definitivo corredato di studio idraulico conforme ai criteri ed alle direttive regionali in materia - da parte del Comune della Spezia al Settore Regionale Assetto del Territorio - al fine di procedere alle attività istruttorie finalizzate alla cd "ripermetrazione preventiva" che definisce lo stato di inondabilità delle aree a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione di cui sopra da parte della competente Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale e successivamente al Settore Regionale Difesa del Suolo di La Spezia al fine di acquisire l'autorizzazione idraulica ex R.D. 523/1904.

**2.8** La presente Procedura di Gara prevede a cura e carico del soggetto imprenditoriale che risulterà assegnatario dell'area e titolare del Progetto Insediativo succitato (il "**Soggetto Aggiudicatario**"):

- I. l'effettuazione degli Adempimenti Tecnici necessari ai fini del Procedimento di Svincolo Idraulico come di seguito sinteticamente individuati (gli "**Adempimenti Tecnici**"). Si precisa che non sono previsti in alcun caso rimborsi di costi sostenuti per l'effettuazione di tali attività;
- II. la cessione gratuita dei Progetti e degli elaborati derivanti dalle altre Attività Tecniche al Comune di La Spezia ai fini degli adempimenti di competenza;
- III. la realizzazione delle Opere Idrauliche, previo ottenimento della cd "riperimetrazione preventiva" che definisce lo stato di inondabilità delle aree a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione di cui sopra - da parte della competente Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale - e previa autorizzazione idraulica ex R.D: 523/1904 da parte del Settore Regionale Difesa del Suolo di La Spezia. Il costo di tali Opere potrà essere oggetto di scomputo integrale quali oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza massima di € 59,24/mq superficie costruita.

In particolare gli Adempimenti Tecnici di cui al precedente punto I. che saranno a carico del soggetto aggiudicatario sono qui di seguito elencati:

- a) predisposizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) delle Opere Idrauliche - redatto conformemente ai criteri e direttive regionali in materia - comprensivo anche dello studio preliminare ambientale finalizzato all'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VIA di cui all'art. 19 D.Lgs. 152/2006
- b) predisposizione del Progetto Definitivo delle Opere Idrauliche corredato di studio idraulico conforme ai criteri ed alle direttive regionali in materia, previa avvenuta emissione - da parte del Settore Regionale Assetto del Territorio di Regione Liguria - del parere di compatibilità al Piano di Bacino e, da parte del competente Settore Regionale VIA, del provvedimento di esclusione ovvero di assoggettabilità dalla VIA di cui all'art. 19 del D.Lgs. 152/2006
- c) cessione gratuita del PFTE e del Progetto Definitivo, corredato di studio idraulico, al Comune di La Spezia ai fini degli adempimenti di competenza
- d) effettuazione delle altre attività, elaborazioni ed affinamenti tecnici necessari, eventualmente richiesti dal Comune di La Spezia ai fini della Procedura.

Per lo sviluppo del progetto insediativo (il "**Progetto Insediativo**") dell'area il Soggetto Aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 110 bis della L.R. 18/1999 che consente di approvare ed avviare contestualmente i lavori di sistemazione idraulica e di realizzazione degli interventi edilizi sull'area.

La fase autorizzativa urbanistico edilizia di cui al Progetto Insediativo è prevista di esclusiva ed autonoma competenza del Soggetto Aggiudicatario della presente Procedura di Gara.

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

3.1. L'area oggetto di vendita, ai sensi della l.r. n. 30/2017, dovrà essere destinata esclusivamente "all'insediamento di imprese di micro, piccola, media e grande dimensione che svolgano attività di produzione o di servizi alla produzione".

3.2. Sono ammesse a presentare offerte le imprese, in possesso dei suddetti requisiti, che si impegnino a utilizzare in proprio gli immobili in questione per le destinazioni di cui sopra ovvero imprese strumentalmente collegate con l'impresa indicata nell'offerta quale utilizzatrice finale degli immobili stessi nel rispetto delle destinazioni previste. In tale ultimo caso dovrà essere presentata

la bozza del relativo contratto di messa a disposizione o in alternativa prodotta copia dello stesso, la cui efficacia sarà ovviamente sospensivamente condizionata all'aggiudicazione della procedura. Tali requisiti e condizioni dovranno essere dichiarati dai partecipanti nell'Allegato Modello B.

3.3. Sono ammissibili anche offerte presentate da forme associate dei sopra indicati soggetti.

3.4. Le Imprese Offerenti devono presentare un progetto secondo i contenuti e l'articolazione di cui all'allegato Modello A.

#### **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. CONDIZIONI A BASE D'ASTA**

Prezzo di vendita totale (il "Prezzo"): euro 1.384.000,00 + IVA di legge

#### **6. VALUTAZIONE OFFERTE**

A fronte della positiva verifica dei requisiti di cui al precedente art.3, sarà valutato esclusivamente il prezzo offerto. 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 5.

Gli offerenti dovranno articolare le offerte migliorative offrendo un valore superiore del Prezzo di Vendita a base d'asta di cui al precedente punto 5.

**L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alla quale verranno ammessi e convocati tramite PEC tutti i concorrenti che abbiano presentato offerta. Sarà convocata alla seduta pubblica anche l'Azienda Proponente.**

E' facoltà dell'Azienda Proponente di partecipare alla procedura di gara e presentare un'offerta al rialzo alla stregua di qualsiasi altro operatore economico. Qualora, invece, l'Azienda Proponente non partecipasse alla procedura e fosse presentata almeno un'offerta valida da altro operatore economico, l'Azienda Proponente **sarà ammessa di diritto** alla prevista successiva fase dei rilanci.

Se, invece, nessun operatore economico partecipasse alla procedura o comunque in assenza di offerte valide, l'immobile sarà aggiudicato all'Azienda Proponente.

Nel caso, invece, siano presentata più offerte valide 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.**

#### **7. FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DOCUMENTAZIONE**

##### 7.1 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

Oltre alla documentazione predetta gli interessati dovranno includere nel plico l'offerta di cui al successivo punto 7.2 e la garanzia di cui al successivo punto 7.3 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.

### 7.2 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 definitivo di compravendita in caso di aggiudicazione, a svolgere effettivamente nell'area Ex ENEL La Spezia l'attività produttiva 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, fermo restando che l'interessato sia in grado di comprovare che non ne deriva un peggioramento degli effetti ambientali.

### 7.3 Garanzia

Gli offerenti dovranno presentare, all'interno della busta contenente l'offerta (“Busta 1 – Offerta economica”), un assegno circolare ovvero una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta di durata non inferiore a centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, (la “**Cauzione Provvisoria**”), di importo pari al 8% del Prezzo a base di gara, che sarà convertita in deposito cauzionale (il “**Deposito Cauzionale**”) che FI.L.S.E. S.p.A. tratterrà a garanzia, in caso di aggiudicazione:

- dell'effettuazione, da parte del Soggetto Aggiudicatario, di quanto previsto al precedente punto 2.8, con la massima sollecitudine possibile e, comunque, nel rispetto delle tempistiche indicate al successivo punto 10;
- del pagamento del prezzo

e che verrà svincolato al momento dell'avvenuto pagamento del saldo all'atto di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si precisa che nel caso di presentazione di garanzia tramite assegno circolare, quest'ultimo dovrà essere corredato da autorizzazione all'incasso in favore di FI.L.S.E. S.p.A. stessa ed 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 e verrà restituito al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Alternativamente all'assegno circolare, la garanzia fidejussoria deve prevedere 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 tal caso la garanzia, a titolo di Cauzione Provvisoria, deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data della dichiarazione stessa e deve essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta della stazione appaltante nel corso della procedura, per la durata indicata nel bando, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

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

## **8. 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 7, 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 dell'area ex ENEL – La Spezia – 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 24 marzo 2022; dal lunedì al giovedì negli orari 8.30-13.00 e 14.00-17.30 e al venerdì nell'orario 8.30-13.00 (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. S.p.A. si riserva la facoltà di prorogare tale termine con comunicazione sul proprio sito Internet almeno due giorni prima della scadenza.

## **9. PROCEDURA DI GARA**

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

- convocare alla seduta pubblica di apertura delle offerte, tramite PEC, tutti i concorrenti **ammessi che abbiano presentato offerta. Sarà convocata alla seduta pubblica anche l'Azienda Proponente;**



- 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 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.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Impresa aggiudicataria verrà sottoposta alle verifiche di legge.

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

La stipula del Contratto definitivo di Compravendita sarà condizionata all'avveramento delle Condizioni (le "**Condizioni Sospensive**") di seguito riportate ai punti 1) e 2) entro il termine di dodici mesi dalla aggiudicazione definitiva. Detto termine di dodici mesi si intenderà automaticamente prorogato di ulteriori dodici mesi qualora, alla scadenza dello stesso, il Procedimento di Svincolo Idraulico non sia ancora concluso e fermo restando che l'Impresa Assegnataria abbia consegnato

- (i) il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) comprensivo anche dello studio preliminare ambientale di cui al precedente punto 2.8 Lettera a), entro tre mesi dalla avvenuta aggiudicazione definitiva della Procedura di Gara e
- (ii) il Progetto Definitivo delle Opere idrauliche corredato di studio idraulico di cui al precedente punto 2.8 Lettera b), entro tre mesi della emissione del parere di compatibilità al Piano di Bacino e del provvedimento del Settore regionale VIA di esclusione ovvero di assoggettabilità alla VIA di cui all'art. 19 del d. lgs. n. 152/2006, qualora già intervenuti.

I termini per l'avveramento delle suddette condizioni sospensive potranno in ogni caso essere ulteriormente prorogati sull'accordo delle Parti.

Le condizioni sopra citate sono le seguenti:

##### *1. Risoluzione delle problematiche autorizzative idrauliche*

Tenuto conto di quanto sopra indicato relativamente alla problematica idraulica, la stipula del contratto definitivo di compravendita sarà condizionata alla positiva conclusione del procedimento di approvazione della ripermimetrazione preventiva di cui al succitato punto 5 del Procedimento di Svincolo sopra descritto.

##### *2. Liberazione dell'area*

Sull'area in oggetto sono presenti alcuni manufatti già adibiti a mensa e spogliatoio, occupati abusivamente. Per lo sgombero di tali manufatti FI.L.S.E. S.p.A. sta coordinando azioni con il Comune della Spezia finalizzate alla liberazione degli stessi. FI.L.S.E. S.p.A. in coordinamento con il Comune della Spezia si impegna a liberare l'area dall'occupazione sopra indicata entro il termine di sei mesi dall'aggiudicazione definitiva e comunque entro la consegna dell'area stessa all'Impresa Aggiudicataria.

Fermo restando quanto sopra indicato circa le Condizioni Sospensive ed effettuate le verifiche di legge, come già indicato al precedente punto 9., 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.

## 11. 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.

## 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 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.

## 13. TRATTAMENTO DATI

Per quanto concerne il trattamento dei dati personali si prega di far riferimento all'informativa allegata alla presente (**ALLEGATO K**), 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)):

Allegato A Planimetria e cartografia

Allegato B CDU

Allegato C atto compravendita 10ago2009

Allegato D convenzione ENEL-Comune della Spezia

Allegato E Analisi di rischio area

Allegato F Decreto D. G. n. 369 del 30.10.2013)

Allegato G Decreto Regione n. 4518 del 23.7.2021

Allegato H Studio Idraulico

Allegato I BURL n. 47 del 24.11.2021 entrata in vigore variante Piano di Bacino

Allegato J Protocollo d'Intesa aree ex ENEL

Allegato K Informativa privacy

Modello A scheda tecnica

Modello B dichiarazioni

Modello C offerta economica  
Modello D impegni

Data, 7 febbraio 2022

F.to Il Direttore Generale  
(Dott. Ugo Ballerini)  
*(il documento è stato firmato digitalmente)*