

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER
DIRITTO DI SUPERFICIE e OPZIONE DI ACQUISTO
SUGLI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE-FRAZIONE FERRANIA**

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 281 del 21 marzo 2008 è stato approvato il Protocollo Integrativo dell'Accordo di Programma per l'attuazione degli interventi di sviluppo della Val Bormida, nel quale è stato previsto, tra gli interventi di promozione della Regione Liguria, che la F.I.L.S.E. S.p.A. – Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico - d'intesa con la Regione stessa, predisponesse e attuasse il progetto della "Piattaforma Tecnologica Val Bormida" – oggi "Parco Tecnologico Val Bormida" - nell'ambito dell'ex stabilimento Ferrania.

Sulla base del suddetto Protocollo e in attuazione del Progetto Esecutivo approvato da Regione Liguria con Delibera della Giunta n. 792 del 12/06/2009 è stata acquistata da F.I.L.S.E. S.p.A. l'intera partecipazione della Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l., società a intero capitale pubblico attraverso la quale è stato avviato il progetto e le attività del Parco.

Il Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l. (in seguito denominata anche, per brevità, **PTVB**) ha tra le proprie finalità: (i) sviluppare la domanda di innovazione dei sistemi locali di impresa attraverso la promozione e il sostegno alla nascita e allo sviluppo di nuove imprese innovative, l'attrazione di imprese innovative esistenti ed il supporto ai processi di ricerca e sviluppo delle aziende e del territorio di riferimento nel suo complesso; (ii) contribuire a sviluppare la competitività delle imprese attraverso l'azione di supporto all'innovazione, la realizzazione e gestione di attività di ricerca applicata focalizzate su specifiche tematiche di interesse del mondo imprenditoriale.

PTVB persegue le proprie finalità attraverso asset immobiliari ed impiantistici.

Il Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l., nell'ambito della sua attività istituzionale, ha pubblicato in data 4 Agosto 2011 sul sito della Società un "*Invito a presentare proposte per progetti finalizzati alla creazione e allo sviluppo di imprese operanti nei settori dell'energia, dell'ambiente e della chimica attraverso l'insediamento nelle aree e/o l'utilizzo di infrastrutture e servizi di Parco Tecnologico Val Bormida*".

In data 11 luglio 2016, in riscontro all'Invito pubblicato sul sito della Società, è pervenuta una manifestazione di interesse da una impresa (d'ora innanzi l'"**Impresa Proponente**") che ha presentato una articolata offerta per l'insediamento in un'area di PTVB, nonché per lo sviluppo di correlate attività di ricerca di laboratorio in sinergia con PTVB. PTVB ha considerato la proposta dell'Impresa Proponente un'importante opportunità per favorire l'insediamento presso le proprie strutture di iniziative di ricerca e sviluppo imprenditoriale, con possibili ricadute in termini di occupazione, nei settori di cui si occupa - energia, chimica e ambiente, mettendo a disposizione le proprie competenze per il territorio della Val Bormida.

Regione Liguria ha confermato a PTVB la compatibilità della proposta di insediamento rispetto ai vincoli derivanti dalle normative comunitarie e nazionali applicabili al complessivo Progetto Esecutivo.

Il Parco Tecnologico Val Bormida ha ritenuto l'offerta ammissibile ed ha pertanto svolto una verifica in merito alla congruità del prezzo offerto, che ha avuto esito positivo.

Il PTVB e l'Impresa Proponente in data 30.12.2016 hanno sottoscritto un "Contratto Preliminare Condizionato" per la costituzione a favore dell'Impresa Proponente del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del Codice Civile per la durata di 20 (venti) anni, al fine di disciplinare le condizioni e i termini dell'eventuale insediamento nell'Area individuata. Contestualmente, in data 30.12.2016, il Parco Tecnologico e l'Impresa Proponente hanno sottoscritto un "Accordo Quadro Preliminare" finalizzato a sviluppare attività di Ricerca e Sviluppo.

L'efficacia del Contratto Preliminare in questione è sospensivamente condizionata al rilascio di tutti i titoli autorizzativi necessari all'insediamento entro il 31/12/2017 e alla conclusione, entro il 31/12/2017, fatta salva un'eventuale proroga, di una procedura di evidenza pubblica per mezzo della quale venga offerta da parte di PTVB al pubblico la costituzione del diritto di superficie alle stesse condizioni e termini indicati nel Contratto Preliminare stipulato con l'Impresa Proponente.

Il Parco Tecnologico Val Bormida ha pertanto configurato una procedura per la verifica delle condizioni di mercato, al fine di garantire la massima pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'operazione, ponendo il diritto di superficie ventennale, con opzione doppia di acquisto/vendita e la somma dei relativi prezzi (oggetto del Contratto Preliminare di cui sopra) come base di gara della presente procedura di evidenza pubblica.

1. OGGETTO

Costituisce oggetto del presente avviso la **concessione del diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e ss. c.c., per la durata di anni 20, con opzione di acquisto della proprietà**, su immobili posti in Comune di Cairo Montenotte, Frazione Ferrania, Viale della Libertà, di proprietà del Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l..

Oggetto di offerta da parte dei soggetti interessati a partecipare al presente invito è la **somma del valore del diritto di superficie e del valore dell'opzione di acquisto:**

- **il valore del diritto di superficie**, per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipula del contratto definitivo sui seguenti immobili posti in Comune di Cairo Montenotte – Frazione Ferrania – Viale della Libertà: l'Area della superficie complessiva di mq. 6.255 circa, in zona del PRG del Comune di Cairo Montenotte definita "Area Di6 per insediamenti produttivi", identificata dal foglio 87 del Catasto Terreni, mappali nn. 574 e 608, così come meglio individuata in rosso nella planimetria in Allegato 1. Il diritto di superficie da costituirsi si intende esteso ad ogni attività edificatoria ed al mantenimento di ogni eventuale costruzione e/o impianto, nessuno escluso, necessari alla realizzazione del progetto di localizzazione. Ai fini della realizzazione del progetto di localizzazione, sarà facoltà all'impresa di procedere anche a scavi, sbancamenti, abbassamenti o innalzamenti dell'attuale livello del piano di campagna nonché di posare fondamenta, reti, serbatoi, tubature o altre opere interrato che fossero comunque ritenute necessarie;
- **Il valore dell'opzione di acquisto da esercitarsi** nel periodo intercorrente tra il 1/1 e il 31/12/2028, secondo quanto indicato dall'art. 3.2. dello schema di Contratto Preliminare allegato (Allegato 3).

Il **valore minimo** a base di gara in relazione al quale presentare offerte al rialzo è il seguente:

- a. somma del valore del diritto di superficie e del valore dell'opzione di acquisto complessivamente pari ad euro 391.057,00 (trecentonovantunomilacinquantasette/00) oltre IVA se ed in quanto dovuta, di cui euro 243.946,00 (duecentoquarantatremilanevecentoquarantasei/00) oltre IVA se ed in quanto dovuta, per la fruizione del diritto di

superficie di anni 20 ed euro 147.111,00 (centoquarantasettemilacentoundici/00) oltre IVA se ed in quanto dovuta, per l'opzione di acquisto.

Si precisa che le offerte dovranno essere al rialzo sia in relazione al somma del valore del diritto di superficie e del valore del diritto di opzione di acquisto e sia rispettivamente per ciascuno dei due precitati valori.

L'offerta dovrà essere formulata come segue:

- **valore complessivo offerto (euro) di cui:**
 - **valore del diritto di superficie offerto (euro)**
 - **valore dell'opzione di acquisto offerto (euro).**

PTVB ai sensi dell'art. 3.4 dello schema di Contratto Preliminare ha l'opzione di vendita del diritto di proprietà pari al prezzo offerto per l'opzione di acquisto, cosicché ove tale opzione di vendita venisse azionata da PTVB, l'impresa divenuta titolare del diritto di superficie sarà tenuta a corrispondere, nei termini del contratto, il precitato prezzo, così consolidandosi il diritto di piena proprietà in capo allo stesso.

I partecipanti alla gara dovranno, a pena di esclusione, presentare l'impegno a sottoscrivere l'Accordo Quadro Preliminare di Ricerca e Sviluppo – Allegato 4 al presente Invito - che Parco Tecnologico svolgerà nell'ambito di un programma triennale articolato in diversi progetti di ricerca nei settori di energia, chimica e ambiente connessi al progetto di localizzazione che sarà sviluppato dall'impresa.

Si allegano alla presente gli schemi di "Contratto Preliminare Condizionato" – Allegato 3 e di "Accordo Quadro Preliminare di Ricerca e Sviluppo" – Allegato 4.

2. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Area oggetto del diritto di superficie è localizzata in Comune di Cairo Montenotte - Frazione Ferrania - Viale della Libertà ed ha una superficie complessiva di mq. 6.255 circa. Si precisa che all'interno dell'Area (mappale 574) è attualmente presente un fabbricato a destinazione industriale, di circa 450 mq., con annessa tettoia di circa 146 mq. (eventualmente demolibile a spese dell'offerente).

Il sito risulta facilmente raggiungibile in auto sia dai centri limitrofi sia dallo svincolo autostradale di Altare (SV) – autostrada A6 - che dista circa 3 Km; dista inoltre circa 20 Km dal porto di Savona, circa 700 m dalla stazione ferroviaria di Ferrania – linea TO/SV e Km 70 dall'aeroporto di Genova.

In Allegato 1 si riporta la planimetria dell'Area ed in Allegato 2 si riporta la scheda di sintesi dell'Area.

L'Area è allacciabile alle utenze tramite le reti principali poste sotto la nuova viabilità provinciale della Volta. L'Area confina con il Rio Miglialunga.

L'Area è attualmente occupata e si prevede la messa a disposizione dal 31.01.2018, come previsto all'art. 6 del "Contratto Preliminare Condizionato" – Allegato 3.

3. DESTINATARI E REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono presentare offerta le imprese nuove ed esistenti, in qualsiasi forma costituite, in possesso dei requisiti di cui al Modello B, che intendano avviare, ampliare o delocalizzare attività ricomprese nei settori di operatività del Parco, legati alla filiera delle energie rinnovabili, del risparmio e

dell'efficienza energetica, della chimica e della Green Chemistry e affini. Tali requisiti devono essere indicati e risultare in apposita relazione tecnica illustrativa secondo gli allegati modelli A1, A2, A3 e A4.

4. SOPRALLUOGO

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

5. VALUTAZIONE OFFERTE

Sarà valutato esclusivamente il prezzo offerto per il valore di cui al **punto a.** del precedente punto 1 ossia la somma del prezzo del diritto di superficie ventennale e del prezzo dell'opzione di acquisto del diritto di proprietà. I precitati prezzi del diritto di superficie e dell'opzione di acquisto non potranno essere pari o inferiori, a pena di esclusione, a quelli indicati al precitato punto a. del punto 1.

All'esito dell'apertura delle offerte, PTVB disporrà l'esperimento di una seconda fase di gara, in seduta pubblica, a cui verranno ammessi e convocati tramite PEC tutti i concorrenti che abbiano presentato un'offerta valida.

La gara sarà aggiudicata sulla base del criterio del massimo rialzo.

A tale seconda fase di gara per i rilanci (anche in presenza di una sola offerta valida ammessa) verrà convocata, tramite PEC, anche l'Impresa Proponente che potrà partecipare presentando, entro il termine e secondo le modalità indicate nella medesima PEC da PTVB, la seguente documentazione di ammissione:

- dichiarazione di cui al modello B;
- garanzia autonoma a prima richiesta emessa da impresa bancaria o assicuratrice pari al 10% del prezzo complessivo a base di gara, di durata non inferiore a centottanta giorni a partire dalla data di presentazione della documentazione, a garanzia del pagamento dello stesso in caso di aggiudicazione.

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.**

Individuato l'aggiudicatario nei termini di cui sopra, si procederà alla firma del Contratto Preliminare Condizionato e del correlato Accordo Quadro Preliminare di ricerca citati al precedente punto 1.

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 i modelli A1, A2, A3 e A4;
- dichiarazione di cui al modello B;
- impegno di cui al modello D;
- visura camerale;

- copia dello schema di Contratto Preliminare Condizionato (Allegato 3) sottoscritta in ogni pagina per accettazione;
- copia dell'Accordo Quadro Preliminare (Allegato 4) sottoscritta in ogni pagina per accettazione.

Oltre alla documentazione predetta gli interessati dovranno includere nel plico l'offerta di cui al punto 6.2 e la relativa garanzia di cui al 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 ai modelli A1, A2, A3 e A4 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” – Modello C

6.3 Garanzia

Gli offerenti dovranno inoltre presentare, all'interno della busta contenente l'offerta, una garanzia autonoma a prima richiesta emessa da impresa bancaria o assicuratrice pari al 10% del prezzo totale offerto, di durata non inferiore a centottanta giorni a partire dalla data di presentazione della domanda, a garanzia del pagamento dello stesso, in caso di aggiudicazione da restituire all'atto di stipula del Contratto Preliminare Condizionato di cui all'Allegato 3.

La garanzia fideiussoria a scelta dell'offerente può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

7. INVIO OFFERTE

Il presente avviso e tutti i relativi Allegati sono disponibili su Internet all'indirizzo www.parcotecnologicovalbormida.filse.it e su www.appaltiliguria.it oppure in formato cartaceo presso gli uffici di F.I.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 diritto di superficie e opzione di acquisto sugli immobili posti in comune di Cairo Montenotte-Frazione Ferrania – NON APRIRE”

Il plico così formato, con i contenuti di cui al precedente punto 6, dovrà pervenire a Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l., al seguente indirizzo:

Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l. presso F.I.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 maggio 2017**; 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, Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l. non è in ogni caso responsabile del mancato arrivo a destinazione, all'indirizzo di ricezione indicato, dei plichi o del ritardato inoltro degli stessi.

PTVB 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 predetto termine il Parco Tecnologico Val Bormida provvederà a:

- verificare la correttezza, completezza ed idoneità della documentazione presentata dai concorrenti ai fini dell'ammissione, avendo facoltà di richiedere integrazioni, quando ritenute necessarie;
- verificare la completezza e regolarità delle offerte;
- riconvocare l'Impresa Proponente e tutti i concorrenti le cui offerte siano state ammesse per l'effettuazione, previa verifica dei requisiti di ammissione in capo all'Impresa Proponente, dei rilanci in seduta pubblica;
- redigere la graduatoria definitiva.

Nell'ipotesi in cui la presente procedura di evidenza pubblica vada deserta in quanto nessun operatore economico abbia presentato offerta/e concorrente/i aggiudicate da PTVB, si riterrà avverata la seconda condizione di cui al punto 5.1. del Contratto Preliminare stipulato da PTVB con l'Impresa Proponente in data 30/12/2016 di cui alle premesse del presente avviso.

9. FASE NEGOZIALE E STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Sulla base della graduatoria risultante dalla presente evidenza pubblica si procederà alla stipula del Contratto Preliminare Condizionato e alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro Preliminare (secondo gli schemi Allegati 3 e 4 al presente atto, passibili di modifiche non sostanziali in sede di stipulazione).

L'efficacia del Contratto Preliminare sarà espressamente condizionata al rilascio di tutti i titoli definitivi necessari alla realizzazione dell'insediamento entro il termine indicato nel contratto medesimo. In caso di mancata realizzazione della condizione sospensiva entro il termine indicato il Contratto Preliminare Condizionato non avrà esecuzione e si riterrà risolto di diritto.

Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre il termine di giorni 60 dal verificarsi della condizione sospensiva di cui al precedente capoverso.

Ai fini della stipulazione del Contratto Definitivo 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 del Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l. parcotecnologico@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 PTVB.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle offerte non comportano per PTVB 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 PTVB a qualsivoglia titolo. PTVB 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 PTVB, 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

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

F.to IL PRESIDENTE
(Dott. ssa Roberta Casapietra)
(il documento è stato firmato digitalmente)