



Comune dell'Aquila

Settore Ricostruzione Pubblica e Patrimonio



AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER

LA VENDITA DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO NEL COMPLESSO INDUSTRIALE "EX FLEXTRONICS" CON VINCOLO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA PIANO DELLE ALIENAZIONI 2015

0. Premesse

Il Comune dell'Aquila è proprietario dal 20.4.2012 del compendio immobiliare a destinazione industriale denominato "ex Flextronics" sito in loc. Pile.

A seguito di gara, in data 30/09/2013 è stata affidata la gestione ventennale del complesso ex Flextronics al raggruppamento temporaneo di imprese (A.T.I.) Neon srl/CSA Team srl (d'ora in poi "Gestore") il cui contratto è stato stipulato in data 14/02/2014.

L'Amm.ne comunale, con deliberazione di G. C. n° 211/2014, nel persistente intento di favorire lo sviluppo industriale e l'insediamento all'interno del sito ex Flextronics di imprese che facciano arrivare nuovo lavoro e nuovi posti di lavoro, ha stabilito di avviare il processo di alienazione di una porzione di un capannone industriale sito nel suddetto complesso con una superficie utile di circa 9.300 mq, mediante avviso pubblico rivolto ad operatori economici interessati all'insediamento di attività produttive, previa acquisizione di liberatoria da parte del gestore del compendio per la retrocessione del bene.

E' pervenuta a questa Amministrazione, da parte della società Accord Phoenix – giusta nota acquisita agli atti, protocollo n. 55331 del 24/06/2015, la richiesta per l'acquisto di una porzione del predetto compendio ed esattamente una porzione dell'immobile denominato Modulo 1, contraddistinta al catasto del comune di L'Aquila al Foglio n° 77, particella n° 1430, sub 12 (parte) della superficie coperta di circa 9.300 mq per l'insediamento di una attività industriale, con annesso progetto di massima, unitamente alla nota di INVITALIA S.p.a. concernente l'approvazione della proposta di contratto di sviluppo presentato dall'azienda anzidetta;

L'immobile suddetto (contraddistinto in catasto al fg. 77, n° 1430, sub 12) è stato inserito nel Piano della alienazioni dei beni patrimoniali dell'Ente approvato con delibera di C.C. n 85 del 24.09.2015 con un valore di vendita stimato in € 1.737.450,00;

Con nota prot. n. 84495 del 23/09/2015 l'attuale gestore del compendio immobiliare di che trattasi, interpellato al riguardo, ha rilasciato la propria liberatoria per la retrocessione del bene ai fini della vendita da parte dell'Amministrazione, subordinata al rispetto da parte dell'Amministrazione di una serie di condizioni.

Con delibera di Giunta comunale n. 340 del 24/09/2015 l'Amministrazione comunale, nel prendere atto della richiesta di acquisto pervenuta e della liberatoria del gestore nonché delle condizioni poste dallo stesso per la retrocessione dell'immobile, al fine di dare una risposta occupazionale

alle tante richieste che vengono dal territorio, soprattutto a seguito e a causa del sisma 2009, ha stabilito di avviare le procedure di evidenza pubblica per l'alienazione dell'immobile, attraverso manifestazione d'interesse, definendo le condizioni da porre alla base della stessa, integralmente riportate nel presente avviso.

In attuazione di quanto deliberato dalla Giunta Comunale ed in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, il presente avviso pubblico ha per oggetto la vendita del suddetto immobile, per accogliere le manifestazioni di interesse da parte di soggetti, pubblici e/o privati, ad acquistare l'immobile per insediarvi attività produttive che diano luogo all'occupabilità di consistenti unità lavorative nel breve periodo, suscettibili di aumento una volta a regime assumendo, a termini di legge, con priorità il personale precedentemente occupato nel distretto elettronico, con l'ulteriore precisazione che l'acquisto sia riservato ai soli soggetti imprenditoriali che intendono insediare nuove attività produttive o trasferire in loco attività già esistenti in altre regioni.

Il presente avviso pubblico è pertanto finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse allo scopo di individuare i soggetti con i requisiti suddetti, intenzionati all'acquisto dell'immobile, con i quali procedere alla selezione finalizzata alla vendita attraverso una procedura di trattativa privata, mediante espletamento di gara ufficiosa, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con valutazione sia del prezzo che della proposta di intervento di sviluppo industriale.

Il presente avviso è quindi preliminare alla procedura di gara ufficiosa che sarà espletata con coloro che presenteranno manifestazione di interesse a seguito del presente avviso.

1. AVVISO ESPLORATIVO- Disposizioni generali

Il presente Avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune dell'Aquila alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte dello stesso Comune a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso questo avviso.

2. AVVISO ESPLORATIVO - Oggetto dell'alienazione

2.1 Oggetto dell'alienazione

Porzione immobiliare ricompresa nel Modulo 1, di proprietà del Comune dell'Aquila, posta all'interno del complesso industriale "ex Flextronics", in località boschetto di Pile, contraddistinta in catasto al foglio n° 77 part. n° 1430, sub 12, - Comune censuario dell'Aquila, categoria D71, rendita € 126.784,00.

Il complesso industriale ricade in zona "Industriale di Espansione" regolamentata, dall'art.69 delle N.T.A. del PRG vigente. Nel Piano Regolatore Territoriale Esecutivo del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di L'Aquila l'area ricade in Zona 66 A "Zona Industriale soggetta a precisa normativa di carattere tecnico".

L'immobile, evidenziato in blu nella planimetria di cui all'ALLEGATO 1 del presente avviso, ha una superficie complessiva di circa 9.300 mq. ed è costituito da una porzione di un grosso capannone industriale *open space* e da un avancorpo contenente i servizi e gli spogliatoi del personale.

La porzione oggetto di vendita utilizzerà gli accessi ed un ampio corridoio di distribuzione in comune con l'adiacente porzione del capannone, identificata al catasto come sub 11, come meglio illustrati nella planimetria allegata.

E' escluso dalla vendita l'impianto fotovoltaico situato in copertura che resta di proprietà dell'Ente.

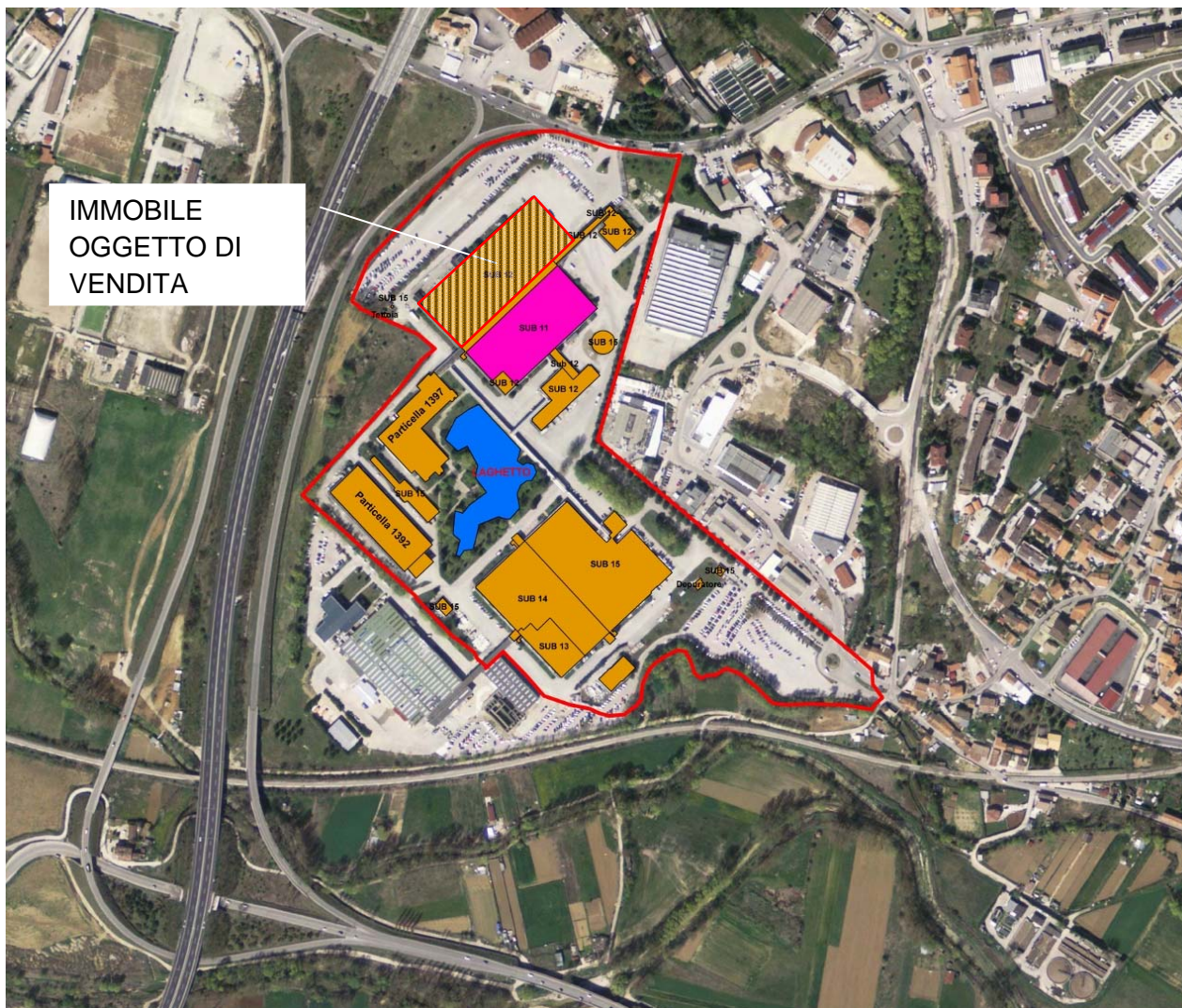


Fig. 1 – L'immobile oggetto di vendita nell'ambito del complesso industriale ex Flextronics

2.2 Vincoli dell'immobile:

L'immobile sarà gravato dai seguenti vincoli

- Servitù a favore degli altri immobili del compendio immobiliare relativa alle transito delle tubazioni, impianti, fibre e servizi comuni, etc, già presenti all'interno di esso e comunque, anche se non attualmente presenti, necessari alla gestione dell'intero compendio immobiliare;

- Servitù di uso del solaio di copertura in favore del Gestore/Comune per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico che rimarrà di proprietà del Comune e sarà gestito dal Gestore.

2.3 All'aggiudicatario dell'immobile sarà garantito l'uso di:

- Accessi e corridoio in comune con il Sub 11 (evidenziati in giallo nella planimetria allegata);
- Area di pertinenza esterna (evidenziato in verde nella planimetria allegata).

3. AVVISO ESPLORATIVO – Requisiti di partecipazione

Possono manifestare interesse dall'acquisto dell'immobili gli operatori economici che possiedono i seguenti requisiti:

- a) Interesse concreto ad insediare nuove attività produttive o trasferire in loco attività già esistenti in altre regioni che diano luogo all'occupabilità di consistenti unità lavorative nel breve periodo suscettibili di aumento una volta a regime assumendo, a termini di legge, con priorità il personale precedentemente occupato nel distretto elettronico;
- b) Disponibilità di progetti industriali solidi, cantierabili e sostenuti da idonee garanzie e referenze finanziarie e con prospettive di mercato a lunga scadenza che assicurino i seguenti livelli occupazionali minimi:
 - 90 unità entro 12 mesi dall'avviamento delle attività produttive e comunque entro 3 anni dalla stipula del contratto di compravendita;
 - 150 unità a regime e a termine di tutto il processo di avviamento e comunque entro 10 anni dalla stipula del contratto di compravendita;

4. AVVISO ESPLORATIVO - Obblighi in capo all'aggiudicatario

L'operatore economico che si aggiudicherà la gara dovrà:

- a) prestare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita con il Comune dell'Aquila, un deposito cauzionale infruttifero nelle forme previste dalla normativa vigente, di importo pari al 10% del valore del contratto. Il deposito cauzionale verrà svincolato, ove nulla osti, decorsi 36 mesi dalla stipula del contratto di compravendita con il Comune dell'Aquila, ovvero dopo che l'aggiudicatario avrà dimostrato di aver assolto a tutti gli obblighi del presente articolo;
- b) corrispondere al gestore un importo pari ad € 800.000,00 quale ristoro forfetario della perdita economica conseguente alla espunzione dell'immobile in vendita dall'oggetto della concessione in gestione attualmente in essere;
- c) acquisire il fabbricato nelle condizioni e nello stato d'uso in cui attualmente esso si trova, gravato dal diritto di uso e servitù come in precedenza indicate;
- d) insediare nell'edificio una nuova attività produttiva/industriale o trasferire in loco un'attività già esistente in altre regioni entro 3 anni dalla sottoscrizione del contratto che dia luoghi ai livelli occupazionali dichiarati;
- e) utilizzare i servizi di housing offerti dal gestore (solo a titolo indicativo e non esaustivo: guardiania, sicurezza, pulizia, illuminazione, parcheggio, ecc...) al prezzo di € 38,70 mq/anno oltre IVA, con esclusione delle forniture di gas e di energia elettrica, che verranno fatturate al costo sostenuto dal medesimo gestore, con espresso divieto di approvvigionamento autonomo

di forniture da parte dell'aggiudicatario, con previsione di penale a favore del gestore. in caso di inadempimento, di importo annuo pari al costo dei servizi di housing;

- f) ripristinare, prioritariamente ad ogni differente opera relativa all'immobile acquistato, la perfetta tenuta delle impermeabilizzazioni della copertura saranno a carico dell'eventuale acquirente e dovranno essere da questi realizzate;
- g) costituire, a prescindere dalla sua natura giuridica, a proprio interno un organismo di controllo di cui al Decreto legislativo 231/2001
- h) retrocedere il bene acquistato qualora l'attività avviata cessasse entro 10 anni dall'avviamento, ovvero, non vengano rispettati gli impegni assunti in ordine ai livelli occupazionali dichiarati, al prezzo di alienazione, detratta una percentuale per l'uso da calcolarsi su base annua del 5%, senza tener conto di eventuali migliorie documentate per adeguamenti strutturali ai sensi di legge. La retrocessione avverrà libera da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura;

5. AVVISO ESPLORATIVO - Importo a base di gara

Importo complessivo a base di gara: € 1.737.450,00 oltre agli altri oneri di legge.

6. AVVISO ESPLORATIVO- Termini e modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

I soggetti pubblici o privati, anche in gruppi riuniti, ciascuno per la propria quota parte, che intendono manifestare il proprio interesse all'acquisto dell'immobile del presente avviso, devono far pervenire la manifestazione di interesse e tutti i documenti di seguito elencati, a pena esclusione, all'Ufficio Protocollo del Settore Ricostruzione Pubblica e Patrimonio, Via Ulisse Nurzia n. 5 – 67100 L'Aquila a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito, ovvero a mano, entro e **non oltre le ore 12.00 del giorno 30/10/2015.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere debitamente chiuso e dovrà recare, oltre al nome dell'offerente, l'indicazione:

NON APRIRE –MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO NEL COMPLESSO INDUSTRIALE “EX FLEXTRONICS CON VINCOLO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVA

A tal fine si precisa che l'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio è il seguente: dal lunedì al venerdì ore 8,30-13,30 il martedì e il mercoledì anche dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

7. AVVISO ESPLORATIVO- Documenti da presentare

- a) **Manifestazione d'interesse di cui all'ALLEGATO A** parte integrante del presente avviso, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;

- b) **Dichiarazione Unica di cui all' ALLEGATO B**, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società, con allegata carta d'identità;

8. AVVISO ESPLORATIVO- Informazioni generali

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso i seguenti documenti:

- Modello di istanza di manifestazione d'interesse (Allegato A) e dichiarazioni (Allegato B);
- Allegato 1 – planimetria immobile e Piante catastali.

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo pretorio e sul sito web del Comune: www.comune.laquila.it, nonché per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale e uno a diffusione locale.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Responsabile del procedimento: arch. Enrica De Paulis, Dirigente del Settore Ricostruzione Pubblica e Patrimonio.

Per informazioni: email: enrica.depaulis@comune.laquila.gov.it.

9. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Modalità di alienazione

Al solo fine di fornire in via preliminare tutte le informazioni necessarie in merito alla trattativa privata che sarà seguita una volta raccolte le manifestazioni di interesse di cui agli articoli precedenti del presente avviso, si descrivono ora le fasi del procedimento di gara che consentiranno l'aggiudicazione definitiva dell'immobile; dette fasi saranno debitamente rimesse nella lettera di invito da inoltrare a cura del competente ufficio comunale a tutti coloro che presenteranno manifestazione di interesse attraverso il presente avviso.

Al presente avviso, raccolte d'ufficio le manifestazioni d'interesse pervenute, seguiranno quindi le procedure di gara che avranno come fine la presentazione di offerte vincolanti.

Coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto saranno quindi invitati con specifico avviso a presentare una proposta irrevocabile di acquisto corredata da una proposta di intervento di sviluppo industriale relativa al lotto di cui trattasi.

La vendita sarà eseguita mediante trattativa privata previa gara ufficiosa da esperirsi con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, così come sarà debitamente indicato nell'avviso di gara.

Nel caso di presentazione di una sola manifestazione d'interesse si procederà a trattativa privata diretta.

10. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Requisiti per la presentazione delle offerte

Requisiti di ordine generale per le imprese e società

Per partecipare alla gara, oltre ad essere in possesso della regolare iscrizione presso Camera di commercio e relativi Albi, i concorrenti dovranno essere esenti dalle clausole di esclusione di cui all'art. 38 lett a) b) c) d) g) i) m) del D. Leg.vo n° 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché essere in regola con gli obblighi previsti dalla legge n° 68/1999 (legge per il collocamento al lavoro dei disabili) e di quanto stabilito dal D.L. N° 210/2002 convertito in Legge 22.11.2002 n° 266 (legge sull'emersione del lavoro sommerso).

Requisiti di ordine generale per i soggetti personalmente interessati

Per partecipare alla gara l'interessato dovrà essere esente dalle clausole di esclusione di cui all'art. 38 lett b) c) del D. Leg.vo n° 163/2006, ovvero: lett. b) pendenza di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27.12.1956, n° 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 31.05.1965, n° 575; lett c) pronuncia di sentenza di condanna passata in giudicato o emissione decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.

11. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- modalità di presentazione delle offerte

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito, ovvero a mano, presso l'Ufficio Protocollo del Settore Ricostruzione Pubblica e Patrimonio, Via Ulisse Nurzia n. 5 – 67100 L'Aquila.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 12.00 del giornopresso il recapito sopraindicato. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere debitamente chiuso e dovrà recare, oltre al nome dell'offerente, l'indicazione:

NON APRIRE – AVVISO DI ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO NEL COMPLESSO INDUSTRIALE “EX FLEXTRONICS CON VINCOLO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

A tal fine si precisa che l'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio è il seguente: dal lunedì al venerdì ore 8,30-13,30 il martedì e il mercoledì anche dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

4.2 Documenti da presentare

Nel Plico dovranno essere incluse le seguenti buste a loro volta sigillate e controfirmate riportanti all'esterno, rispettivamente la dicitura: BUSTA A- DOCUMENTAZIONE - BUSTA B –OFFERTA TECNICA -BUSTA C-OFFERTA ECONOMICA

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00),: secondo il modello di cui all'allegato A al presente avviso, debitamente sottoscritta dal soggetto personalmente interessato o dal titolare o dal legale rappresentante a firma di tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se trattasi di altro tipo di società o consorzio. All'istanza deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore/i in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili dal Comune dell'Aquila.
2. Dichiarazione del possesso dei requisiti, secondo il modello B allegato al presente avviso.
3. Dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente.
4. Dichiarazione di impegno a rispettare i seguenti obblighi a carico dell'aggiudicatario, secondo il modello di cui all'allegato C al presente avviso ed in particolare a:
 - a) prestare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita con il Comune dell'Aquila, un deposito cauzionale infruttifero nelle forme previste dalla normativa vigente, di importo pari al 10% del valore del contratto;
 - b) corrispondere al gestore un importo pari ad € 800.000,00 quale ristoro forfetario della perdita economica conseguente alla espunzione dell'immobile in vendita dall'oggetto della concessione in gestione attualmente in essere;
 - c) acquisire il fabbricato nelle condizioni e nello stato d'uso in cui attualmente esso si trova, gravato dal diritto di uso e servitù come in precedenza indicate;
 - d) insediare nell'edificio una nuova attività produttiva/industriale o trasferire in loco un'attività già esistente in altre regioni entro 3 anni dalla sottoscrizione del contratto che dia luogo ai livelli occupazionali dichiarati nella proposta tecnica;
 - e) utilizzare i servizi di housing offerti dal gestore (solo a titolo indicativo e non esaustivo: guardiania, sicurezza, pulizia, illuminazione, parcheggio, ecc...) al prezzo di € 38,70 mq/anno oltre IVA, con esclusione delle forniture di gas e di energia elettrica, che verranno fatturate al costo sostenuto dal medesimo gestore, con espresso divieto di approvvigionamento autonomo di forniture da parte dell'aggiudicatario, con previsione di penale a favore del gestore. in caso di inadempimento, di importo annuo pari al costo dei servizi di housing;
 - f) ripristinare, prioritariamente ad ogni differente opera relativa all'immobile acquistato, la perfetta tenuta delle impermeabilizzazioni della copertura saranno a carico dell'eventuale acquirente e dovranno essere da questi realizzate;
 - g) costituire, a prescindere dalla sua natura giuridica, a proprio interno un organismo di controllo di cui al Decreto legislativo 231/2001;
 - h) retrocedere il bene acquistato qualora l'attività avviata cessasse entro 10 anni dall'avviamento, ovvero, non vengano rispettati gli impegni assunti in ordine ai livelli occupazionali dichiarati, al prezzo di alienazione, detratta una percentuale per l'uso da calcolarsi su base annua del 5%, senza tener conto di eventuali miglurie documentate per adeguamenti strutturali ai sensi di legge. La retrocessione avverrà libera da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura;
5. Caparra confirmatoria pari al 10% (dieci per cento) del valore risultante a base d'asta

relativamente all'alienazione dell'immobile, ossia euro 173.745,0, (centosettantatremilasettecentoquarantacinque/00) da costituirsi esclusivamente in numerario o con assegno circolare. Qualora il deposito cauzionale sia versato in numerario, dovrà essere prodotta la ricevuta di versamento sul c/c bancario intestato al Comune dell'Aquila IBAN, indicando la causale di versamento. Ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune. Relativamente all'aggiudicatario la somma sarà portata in detrazione dell'importo offerto da versare in sede di stipula del contratto.

6. Deposito pari al 10% dell'importo posto a base d'asta costituito a scelta dell'offerente con una delle seguenti modalità:

- **Quietanza** del versamento sul c/c bancario intestato al Comune dell'Aquila codice IBAN I....., causale versamento "Deposito infruttifero per partecipazione gara alienazione Modulo 1 ex Flextronics";
- **fidejussione** bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fidejussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione economica.
La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del beneficiario, Comune dell'Aquila
La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità fino alla data di stipulazione del contratto di compravendita.

In caso di soggetti partecipanti **in forma associata**, la cauzione dovrà essere intestata a tutti i concorrenti.

7. Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal responsabile del procedimento o suo delegato;
8. Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

Nel caso intendano partecipare per uno stesso lotto più soggetti privati e/o società ciascuno per una propria quota parte, ogni soggetto interessato dovrà presentare una propria istanza, secondo i modelli A, B e C, e dovrà inoltre essere presentata una ulteriore dichiarazione in carta libera a firma, resa in forma autentica ai sensi di legge, di tutti i soggetti interessati indicante le rispettive quote di partecipazione. In tal caso l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati.

La busta " B-OFFERTA TECNICA" recare l'indicazione esterna del mittente e la dicitura "**C-Offerta tecnica**" e contenere, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante del/i concorrente/i, in ogni sua pagina, che costituirà precisa obbligazione contrattuale e che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice:

- a) una relazione dettagliata del progetto di sviluppo industriale;

- b) la dimostrazione della cantierabilità del progetto attraverso l'illustrazione delle necessarie coperture finanziarie per la sua realizzazione, da dimostrare a mezzo di certificazioni ufficiali di finanziamenti pubblici e/o a mezzo di referenze bancarie di copertura economica dell'intervento;
- c) il numero di unità lavorative da assumere nel breve periodo (entro un anno dall'inizio dell'avviamento delle attività) e a regime, non inferiore ai minimi richiesti dal presente avviso;
- d) i tempi di attuazione del progetto;

Qualora i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata fra loro, offerta formulata congiuntamente, **a pena di esclusione**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte parziali.

La busta " C-OFFERTA ECONOMICA" dovrà recare l'indicazione esterna del mittente e la dicitura "B-Offerta economica" e contenere, a pena di esclusione, quanto di seguito riportato:

- a) offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), riportante:
 - le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
 - la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nei bandi di gara e relativi allegati;
 - l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo in aumento rispetto alla base di gara;

12. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Criteri e modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

PREZZO: fino ad un massimo di 50 punti, con assegnazione di n° 50 pt all'offerta-prezzo più alta ed assegnazione dei restanti punteggi secondo la seguente formula:

A= prezzo più alto

B= prezzo proposto

$\frac{B}{A} \times 50$ = punteggio da assegnare.

A

OFFERTA TECNICA: fino ad un massimo di 50 punti così articolati

- Con un massimo di 15 punti in relazione alla qualità e cantierabilità del progetto proposto;
- Con un massimo di 5 punti rispetto ai tempi di realizzazione del progetto proposto;
- Con un massimo di 30 punti per il numero di addetti impiegati a regime, assegnando 5 punti ogni 20 addetti impiegati oltre il minimo richiesto dal bando entro 12 mesi dall'avviamento delle attività.

Un'offerta con un numero di addetti a regime superiore a 120 unità non darà diritto ad ulteriori punteggi ma costituirà diritto di precedenza a parità di punteggio complessivo.

L'amministrazione Comunale darà comunicazione del giorno in cui sarà espletato l'incanto.

In seduta pubblica, dichiarata aperta la gara, il Presidente della Commissione all'uopo costituita, procederà all'apertura della busta "A", per ciascun partecipante, ed alla verifica dei documenti richiesti; dopo la valutazione della documentazione amministrativa presentata, successivamente si procederà all'apertura della busta "B", delle domande ammesse, per la sola presa d'atto dei documenti in essa contenuti; i membri della Commissione procedono ad apporre la propria firma ai documenti presentati.

La Commissione si riunisce successivamente in seduta riservata; procede alla verifica della documentazione pervenuta ed assegna il relativo punteggio; completata la fase di attribuzione dei punteggi dell'offerta tecnica e procede a redigere la graduatoria provvisoria.

La Commissione in seduta pubblica provvede alla lettura della graduatoria provvisoria ed alla apertura della busta "C", con conseguente assegnazione del punteggio relativo al criterio "prezzo", dando infine lettura della graduatoria definitiva.

Il vincitore aggiudicatario sarà colui che ha offerto la proposta più vantaggiosa per l'Amministrazione

Delle operazioni eseguite sarà redatto il relativo verbale.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

Qualora il primo incanto vada deserto, l'Amministrazione ha la facoltà di indirne una seconda gara ufficiosa, riducendo il prezzo a base fino a un massimo del 10 %.

Laddove anche il secondo esperimento vada deserto, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vendere il bene a trattativa privata diretta.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presenza di un'unica offerta valida.

Nel caso di presentazione di due o più offerte uguali, si procederà a convocare i concorrenti entro 10 giorni dalla data della determinazione di presa d'atto del verbale di gara, per esperire la procedura ai fini del conseguimento di un eventuale miglioramento.

Il Comune di L'Aquila si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

In ogni caso la cauzione, priva di interesse, sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla chiusura della procedura di gara ai concorrenti non aggiudicatari, mentre il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto dal Comune di Empoli come anticipazione del prezzo di vendita.

13. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA - Periodo minimo durante il quale ciascun offerente è vincolato alla propria offerta.

Ciascun offerente rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla data di stipula dell'atto di compravendita.

Il Comune dell'Aquila, nel caso in cui dichiararsi la decadenza del primo aggiudicatario per inadempimento agli obblighi assunti con la presentazione dell'offerta, potrà richiedere, entro 30 giorni dalla dichiarazione di decadenza, al secondo miglior offerente di procedere alla stipula del contratto di compravendita, alle condizioni contenute nella sua offerta.

14. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Modalità di pagamento e condizione risolutiva

All'atto della stipula del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà versare la somma offerta per l'immobile, detratto l'importo della caparra confirmatoria.

L'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato entro 90 giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse a versare il saldo del prezzo entro la data prevista per la stipula dell'atto di compravendita, AEM SPA si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di trattenere la caparra confirmatoria e di domandare il risarcimento dei danni, nonché di procedere alla vendita a favore del secondo miglior offerente.

15. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Condizioni di vendita

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a) l'immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- c) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- d) dalla data del rogito, si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse di ogni specie relative all'immobile;
- e) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. La caparra confirmatoria dei concorrenti non aggiudicatari verrà restituita entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, senza interessi di sorta.

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico e rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario purché con sede nel territorio della Provincia di l'Aquila.

16. TRATTATIVA PRIVATA, PREVIA GARA UFFICIOSA- Penali

Il Comune dell'Aquila si riserva la facoltà di incamerare il deposito cauzionale previsto fatta salva ogni ulteriore richiesta di risarcimento danni, qualora l'aggiudicatario non rispetti i vincoli ed i tempi indicati in sede di gara ovvero qualora non ottemperi, entro 36 mesi dalla stipula del contratto di compravendita con il Comune dell'Aquila, agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione di cui al presente bando).

L'Ente si riserva altresì il diritto di retrocessione del bene alienato qualora l'attività avviata cessasse entro 10 anni dall'avviamento, al prezzo di alienazione, detratta una percentuale per l'uso da calcolarsi su base annua del 5%, senza tener conto di eventuali migliorie per adeguamenti strutturali. La retrocessione avverrà, inoltre, libera da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, qualora non vengano rispettati gli impegni assunti in ordine ai livelli occupazionali dichiarati.

L'Aquila 29/09/2015

Il Dirigente

Arch. Enrica De Paulis

