

**AVVISO PUBBLICO**

**RICHIESTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DELLO STABILIMENTO EX "KELLER"**

**MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA**

**A. Ente concedente**

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO – VILLACIDRO

S.P. 61 KM 4 – 09039 VILLACIDRO (SU)

Tel. 070.9311212 – Fax 070.9311279 – e-mail zirvillacidro@pec.it

**B. Premesse**

Il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano Villacidro, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 60 del 18.05.2017, successivamente integrata con lo schema di Determinazione Dirigenziale allegato alla Deliberazione n. 64 del 30/05/2017, ha esercitato con la Determinazione Dirigenziale n. 04 del 01.06.2017 la facoltà di acquisire, mediante **Procedura ex art. 63 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo"**, dal Fallimento n. 120/2014 del Tribunale Civile di Cagliari relativo alla società Keller Elettromeccanica s.p.a. in liquidazione, lo stabilimento oggetto del presente Avviso, al fine di ricollocarlo nel circuito produttivo e tutelare i livelli occupazionali preesistenti, evitando nel contempo il frazionamento del compendio aziendale a seguito di vendita per lotti.

Nell'ambito dell'attività posta in essere dalla curatela del suddetto Fallimento, lo stabilimento è stato oggetto di **diverse procedure di evidenza pubblica** finalizzate alla vendita del ramo d'azienda della società Keller Elettromeccanica spa in liquidazione, comprendente il complesso di fabbricati ad uso industriale succitato per un importo iniziale a base d'asta pari ad **€ 17.207.158,50** (euro diciassette milioni-duecentosettemila-centocinquantotto/00), stimato con perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Tribunale Civile di Cagliari, riferita all'intero ramo d'azienda.

L'immobile è stato oggetto di interessamento da parte di numerose aziende che hanno effettuato diversi sopralluoghi per verificarne l'effettivo stato di consistenza al fine di valutare il possibile riav-

vio dell'attività produttiva.

L'ultimo esperimento di vendita posto in essere dalla curatela fallimentare, risale al **13 luglio 2016** per un importo a base d'asta pari ad **€ 5.511.940,00** (euro cinquemilioni-cinquecentoundicimilanovecentoquaranta/00); la gara è andata deserta, come le precedenti.

**C. Oggetto dell'avviso - Offerta economica - Offerta tecnico-economica -**

Il Consorzio intende acquisire "offerte tecnico-economiche" per la **concessione in locazione decennale con obbligo di riscatto** di uno stabilimento industriale di sua proprietà, il tutto unitamente a quanto ivi realizzato, di ogni accessorio e pertinenza *in loco*, sito nell'agglomerato industriale, Comparto D2, Sub-comparto 4, della superficie complessiva di circa 250.000 mq.

Non è oggetto della presente procedura il contratto in data **11.05.2010** a rogito Dott. **Alberto Guidi** notaio in Milano rep. **53891** racc. **10958**, di cessione del diritto di superficie su lastrico solare di alcuni fabbricati e costituzione di servitù di elettrodotto e passaggio su alcune aree di pertinenza relativo a impianto fotovoltaico per anni 21, nel quale è subentrato il Consorzio Industriale a seguito di acquisizione. In sede di gara si indicherà la regolamentazione di dettaglio del rapporto. Alla scadenza di quel contratto il diritto ritornerà al proprietario del bene su cui grava.

Il prezzo a base di procedura sarà pari a quello dell'ultimo tentativo di vendita posto in essere dalla Curatela fallimentare decurtato di un ulteriore 1/5 dello stesso, ai sensi dell'art. 538 C.P.C., ed è quindi di € 4.409.552,00 (euro quattromilioni-quattrocentonovemila-cinquecentocinquanta-due/00), al quale corrisponde un canone di locazione annuo di durata decennale di € 440.955,20 (euro quattrocentoquarantamila-novecentocinquanta-cinque/20).

Il Consorzio provvederà all'assegnazione dello stabilimento previa valutazione di offerte tecnico-economiche, adottando *criteri di valutazione del piano industriale e dei riflessi occupazionali*, conformemente al fondamento giuridico della normativa che ha consentito l'acquisizione dello stabilimento da parte dell'Ente, ed in secondo luogo, dell'offerta economica.

Considerata la pendenza di una causa civile per la determinazione dell'indennizzo da corrispondere alla Procedura fallimentare, l'aggiudicatario dello stabilimento dovrà corrispondere una maggiorazione del prezzo ove lo stesso non consenta la copertura delle spese sostenute dal Consorzio per l'acquisizione dello stabilimento.

**Non saranno ammesse Offerte economiche al ribasso.**

**D. Descrizione dello stabilimento**

Lo stabilimento consta di un insieme di edifici e impianti, nonché di materiali e attrezzature, così come meglio descritto nelle allegate Planimetrie (Allegato 1 e Allegato 2) e nella Relazione tecnico-illustrativa (Allegato 3).

**E. Modalità di concessione dello stabilimento**

**Il Consorzio concederà in locazione lo stabilimento, con obbligo del conduttore, alla scadenza di un periodo di 10 (dieci) anni, di acquistare la piena e definitiva titolarità dello stabilimento, deducendo dal valore di riferimento complessivo a base d'asta i canoni già corrisposti a titolo di locazione.**

Lo stabilimento verrà ceduto in locazione con obbligo di riscatto a corpo nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trova, con accessori e pertinenze, diritti, vincoli ed oneri di qualsiasi specie esistenti, quali:

- 1) aree di pertinenza attualmente gravate da usi civici;
- 2) presenza di materiale rotabile, carrozze ferroviarie oggetto di ristrutturazione e da smaltire di proprietà della società Trenitalia spa;
- 3) rifiuti e materiali vari presenti da smaltire;
- 4) mancanza di adeguamento della certificazione di agibilità dei locali e certificato prevenzione incendi;
- 5) assenza di certificati di conformità di macchinari, impianti e attrezzature;
- 6) contratto di cessione temporanea di diritto di superficie su lastrico solare di alcuni fabbricati, costituzione di servitù di elettrodotto e passaggio su alcune aree di pertinenza relativo a impianto fotovoltaico;
- 7) diritti di terzi già riconosciuti su due fabbricati insistenti nel recinto dello stabilimento e non oggetto della presente procedura;
- 8) Decreto di sequestro n. 7909/14 del 04/07/2017 emesso dall'Autorità giudiziaria inquirente della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari relativo alla documentazione ammini-

strativo-contabile della società fallita Keller Elettromeccanica spa (presente all'interno di alcuni degli immobili che compongono il vasto compendio industriale ed in particolare all'interno dell'immobile uso uffici), con il quale il Consorzio è stato nominato custode;

9) possibili altri elementi pregiudizievoli e/o vincolanti, attualmente non a conoscenza del Consorzio, anche se non risultanti dalle relazioni tecniche allegate al fascicolo di vendita alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione del compendio immobiliare in oggetto.

Tutti gli adeguamenti dei singoli componenti a tutte le normative vigenti, **saranno a carico dell'acquirente del compendio**, che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero espresso del cedente da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C.

#### **F. Criteri di concessione**

Il compendio industriale sarà assegnato e ceduto nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica (solo alcuni dei quali applicabili alla fattispecie) ai sensi dell'art. 4 D. Lgs. 18-04-2016, n° 50.

La procedura non avrà per oggetto solo l'asta al rialzo del prezzo di cessione, bensì riguarderà, mediante un'istruttoria tecnico-economica-finanziaria ed un'analisi comparativa, le attività aziendali ed i **piani industriali** proposti dai soggetti interessati, al fine di individuare un contraente che garantisca da un lato la riqualificazione del sito e la sua valorizzazione produttiva e dall'altro una ricaduta in termini occupazionali ed economici.

Pertanto, gli interessati saranno richiesti di presentare una relazione tecnico-economica-finanziaria sull'attività d'impresa esercitata, completa delle previsioni economico-finanziarie per il prossimo triennio focalizzata al compendio industriale oggetto del presente avviso, che preveda tra l'altro l'effettivo rientro in produzione entro il termine massimo di **ventiquattro mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione**.

Per rispettare i suddetti principi si darà prevalente rilevanza all'offerta tecnica rispetto all'offerta economica e l'Ente stabilirà criteri di valutazione che prevedano **l'attribuzione di un massimo del 30% del punteggio per l'offerta economica e del 70% per l'offerta tecnica**.

Tra i concorrenti sarà preferito quello il cui Piano Industriale avrà ad oggetto la produzione di treni, carri ferroviari o altre materiale rotabile in continuità con la produzione Keller e dunque compatibile con la destinazione d'uso degli impianti e con le professionalità che il presente procedimento intende tutelare; inoltre si terrà conto della attendibilità e sostenibilità del piano industriale dal punto di vista economico-finanziario, anche con riferimento alle migliori ricadute occupazionali.

#### **G. Documenti allegati al presente Avviso**

La documentazione è costituita, oltre al presente Avviso e relativi allegati A e B (Schemi di dichiarazioni e autocertificazioni), dalla planimetria dell'agglomerato industriale (Allegato 1) in cui è ubicato l'immobile oggetto della concessione, da una planimetria dello stabilimento di cui trattasi (Allegato 2), dalla Relazione Tecnico-illustrativa (Allegato 3).

Tali documenti sono resi disponibili sul sito internet del Consorzio [www.civillacidro.it](http://www.civillacidro.it).

#### **H. Soggetti ammessi alla procedura**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti così come individuabili dall'art. 45 D. Lgs. n. 50/2016 che siano in possesso di tutti i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del medesimo (N.B.: fatta eccezione per il precedente richiamo all'art. 4, tutti i richiami al D. Lgs. n. 50/2016 ed in generale alla normativa sul "contratti" (appalti) pubblici non ne significano l'applicabilità diretta, estensiva o analogica alla presente procedura, ma solo la scelta del Consorzio, nel suo discrezionale potere di auto-limitazione, di regolamentare quello specifico aspetto applicando per propria autonoma decisione quella particolare regola).

È consentita la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti di cui all'art. 45 del citato D. Lgs. 50/2016 anche se non ancora costituiti. In tal caso la manifestazione e le connesse dichiarazioni dovranno essere sottoscritte da tutti gli Operatori Economici che costituiranno i Raggruppamenti o i Consorzi.

#### **I. Modalità di presentazione delle Manifestazioni di Interesse**

I soggetti interessati all'acquisizione dello stabilimento dovranno far pervenire, entro le ore 12:00 del giorno 29 APRILE 2018, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero a mano anche a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, un plico nel quale dovrà indicarsi la denominazione e l'esatto indirizzo dell'Offerente e dovrà apporsi la seguente scritta:

"CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO VILLACIDRO

S.P. 61 KM 4 C.P. 122 – CAP 09039 VILLACIDRO (SU)

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

RELATIVA ALL'ACQUISIZIONE DELLO STABILIMENTO EX "KELLER"

PER LE 12:00 DEL GIORNO

29 APRILE 2018

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (per "sigillo" si intende la semplice apposizione di ceralacca o nastro adesivo sui lembi di chiusura), dovrà contenere la documentazione amministrativa appresso indicata, nonché la Manifestazione di Interesse.

Stante l'urgenza, di individuare l'operatore economico cui cedere in locazione con obbligo di riscatto lo stabilimento di cui trattasi al fine di conseguire le finalità della presente procedura ossia di ricollocarlo nel circuito produttivo ed in particolar modo tutelare i livelli occupazionali preesistenti, anche alla luce della perdita degli ammortizzatori sociali per la quasi totalità delle maestranze dal 01.01.2018, il Consorzio dispone che il termine di pubblicazione del presente avviso sia pari a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione nel proprio sito istituzionale sopracitato.

**I.1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – CONTENUTI**

**Dichiarazioni** rese in conformità agli Schemi di cui agli Allegati A e B, ai sensi degli artt. 46 e/o 47 D.P.R. n. 445/2000 e s. m. e i. Le suddette dichiarazioni possono essere rese in carta semplice con la sottoscrizione non autenticata ove alle stesse sia allegata copia fotostatica di un documento di identità di chi le ha sottoscritte.

Nell'ipotesi di partecipazione dei Consorzi di cui alle lettere b) e c) del comma 2 dell'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, i consorziati per conto dei quali il Consorzio dovesse manifestare interesse dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale. A tal fine anche i consorziati indicati dovranno produrre la dichiarazione richiesta.

**Statuto** della società (se previsto), visura camerale ed una breve presentazione del soggetto (o di ciascuno dei candidati nel caso di candidature in forma collettiva) e delle attività svolte;

**Bilanci** degli ultimi tre esercizi ovvero, se l'attività dell'impresa od operatore economico è di più recente avvio, la dichiarazione di almeno un istituto di bancario attestante la capacità economica-finanziaria per far fronte all'acquisizione dello stabilimento.

## **I.2. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – CONTENUTI**

La manifestazione di interesse consisterà in una dichiarazione datata, sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Impresa, redatta su carta legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo, contenente la manifestazione dell'interesse ad acquisire lo stabilimento in questione alle condizioni tutte anticipate nel presente avviso ed a quelle di dettaglio che il Consorzio fisserà negli atti successivi della procedura.

### **J. Procedura di individuazione del soggetto assegnatario**

La procedura di assegnazione conterà in una procedura negoziata procedimentalizzata, articolata in lettera d'invito, presentazione di offerta tecnica (piano industriale) ed economica, eventuale nomina di una Commissione di esperti, apertura – in seduta pubblica – delle Offerte tecniche, loro valutazione in sedute riservate, apertura – in seduta pubblica – delle Offerte economiche, assegnazione provvisoria in attesa delle verifiche di legge, assegnazione definitiva, stipula del contratto, consegna del bene.

Nell'ipotesi di manifestazione di interesse da parte di un soggetto unico, il Consorzio si riserva di de-procedimentalizzare una o più delle fasi sopra descritte, per venir incontro alle esigenze di celerità, fermo il rispetto del principio di trasparenza.

### **K. Condizioni ulteriori che verranno inserite in contratto**

Si evidenzia che l'assegnatario dovrà impegnarsi a dare piena ed incondizionata esecuzione al Piano industriale avendo quale riferimento le precise obbligazioni di riqualificazione, ristrutturazione ed adeguamento del sito e dello stabilimento con oneri a carico esclusivo della parte acquirente, in linea con l'iniziativa d'impresa indicata nel Piano medesimo.

### **L. Vincoli, obblighi e condizioni connessi all'immobile**

Al momento della stipula saranno apposti i seguenti vincoli:

- a) di destinazione dell'immobile ad attività produttive consentite nell'agglomerato industriale di

Villacidro, ed aventi ad oggetto quanto previsto nel Piano Industriale, ossia preferibilmente produzione di treni o altro materiale rotabile;

b) di raggiungimento e mantenimento a regime per 5 anni, a carico del soggetto aggiudicatario, dei livelli occupazionali indicati nel Piano industriale.

c) di entrata in produzione, in attuazione del progetto, entro il termine massimo di 3 anni dalla data di sottoscrizione del contratto (in coerenza con il termine dell'art. 63 co. 2 L. 23-12-1998, n. 448), che prevedrà il pieno utilizzo del bene entro detto arco temporale; detto termine dovrà trovare coerente previsione nel Piano industriale presentato e potrà essere prorogato d'intesa col Consorzio sulla base di idonee motivazioni solo per cause non imputabili al soggetto assegnatario.

#### **M. Disposizioni finali e avvertenze**

Tutte le disposizioni contenute nel presente Avviso, anche se singolarmente considerate, hanno valore essenziale.

In particolare si precisa che:

- Tutti i documenti richiesti dovranno essere presentati in lingua italiana;
- i motivi di esclusione e l'eventuale soccorso istruttorio sono regolamentati dalle relative disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016.

Eventuali richieste di informazioni o chiarimenti concernenti la presente procedura dovranno essere formalizzate al Responsabile del Procedimento, tel. 070 / 9311212 fax 070 / 9311279 e-mail (P.E.C.) zirvillacidro@pec.it. Tali domande di chiarimenti o informazioni sono ammesse entro e non oltre i 14° giorno antecedente il termine stabilito per la presentazione della manifestazione di interesse ed il R.U.P. fornirà i chiarimenti richiesti entro il 7° giorno prima del termine di presentazione.

I chiarimenti saranno forniti a qualunque richiedente, saranno pubblicati sul sito del Consorzio e risulteranno quindi consultabili da chiunque.

#### **N. Ricorsi**

Per le procedure di ricorso avverso il presente Avviso, le ammissioni e le eventuali esclusioni, conseguenti all'applicazione dell'Avviso, si ritiene competente il Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna con sede in Cagliari nella via Sassari n. 17.



**O. Privacy**

Ai sensi dell'art. 13 D. Lgs. N. 196/2003, contenente disposizioni in a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, i dati personali forniti, o che comunque verranno acquisiti durante lo svolgimento del procedimento instaurato da questo Avviso, sono oggetto di trattamento, nel rispetto della succitata normativa. Titolare del trattamento dei dati personali è il Direttore del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano Villacidro.

Villacidro, 29.04.2018

Prot. 1340



Il Responsabile del Procedimento

(Ivana Pusceddu)

Ivana Pusceddu