

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI UN COMPENDIO INDUSTRIALE SITO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI FOCE DEL SARNO – TORRE ANNUNZIATA

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli - Ente Pubblico Economico ai sensi della Legge n. 317, art. 36, comma 4, del 5 ottobre 1991 (di seguito, per brevità, Consorzio ASI di Napoli)

PREMESSO che:

- il Consorzio ASI di Napoli promuove, sulla base delle linee guida fornite dal Piano d'azione per lo sviluppo economico regionale, le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività imprenditoriali e dei relativi servizi alle imprese ed esercita le funzioni amministrative relative all'adozione di piani e di attrezzature ambientali delle aree in esse comprese, le espropriazioni dei suoli e le eventuali accessioni da assegnare per attività industriali e dei servizi alle imprese, nonché gli atti di assegnazione degli impianti e di servizi consortili;
- nello specifico, il Consorzio ASI di Napoli: *“a) progetta, realizza e gestisce gli spazi, gli immobili ed i servizi essenziali all'insediamento ed al lavoro delle imprese, comprese le opere di urbanizzazione, le infrastrutture ed i servizi comuni destinati alle attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, ai rustici industriali, ai centri commerciali e di servizi, in conformità alla vigente disciplina urbanistica; b) progetta, realizza e gestisce all'interno degli agglomerati industriali gli impianti di depurazione degli scarichi, di trattamento delle acque, le reti idriche di acqua potabile e riciclata, le reti fognanti, i pozzi di attingimento di acqua di falda; c) progetta, realizza e gestisce, salvo diverse disposizioni di legge, gli impianti di produzione e di approvvigionamento di energia elettrica, di distribuzione di gas naturale, di fonti energetiche rinnovabili, a servizio delle aree industriali e delle aziende insediate; d) gestisce, anche in accordo con gli enti competenti, le opere di urbanizzazione, i beni, le infrastrutture ed i servizi comuni di ciascun agglomerato industriale, con particolare riferimento alla rete stradale, ai sistemi di trasporto ed alla mobilità sostenibile, alla manutenzione del verde, alla vigilanza ed alla sicurezza interna, alla raccolta dei rifiuti, ai servizi antincendio, alle reti di monitoraggio per inquinanti, alla raccolta e divulgazione di dati meteorologici, alla cartellonistica, agli impianti sportivi; e) promuove le attività in favore della qualità del lavoro in ciascun agglomerato, quali a titolo esemplificativo i sistemi di rete locale senza fili o a banda larga, i servizi postali, di lavanderia e di farmacia, gli asili nido e le scuole, le attività centralizzate di formazione, di conciliazione dei tempi casa-lavoro, gli sportelli bancari, i servizi di ristorazione, la realizzazione e la gestione di strutture di ospitalità e dei centri - congressi; f) cura le attività indirette utili per concorrere al rafforzamento della competitività dei sistemi produttivi, in conformità a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. n. 19/2013; g) incentiva lo sviluppo di risorse immateriali predisponendo, anche in partenariato progetti finalizzati all'aumento della dotazione sistemica delle risorse immateriali nella forma dei centri di servizi alle imprese e con l'ideazione del marchio distrettuale di qualità, oppure con altre iniziative che perseguono lo stesso obiettivo, nonché progetti per la formazione delle figure professionali maggiormente coinvolte nella realizzazione degli obiettivi del Programma di Sviluppo e di ogni ulteriore azione coerente con le previsioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 19/2013; h) favorisce i processi di espansione aziendale anche assicurando priorità, nell'assegnazione delle aree, agli stabilimenti contigui già insediati nell'area interessata; i) adotta lo schema di piano di assetto delle aree e dei nuclei industriali; j)*

individua aree da destinare agli insediamenti delle piccole e medie imprese, delle attività artigianali e di servizio, comprese quelle professionali, ai sensi dell'art. 8, comma 15 della L.R. 19/2013; k) provvede all'espropriazione di aree e immobili necessarie a realizzare il piano di assetto delle aree e dei nuclei industriali; l) ha facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per imprese industriali o artigianali senza la maggiorazione di prezzo e senza la possibilità di opposizione da parte degli assegnatari, se l'assegnatario non realizza lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla data di assegnazione. Il consorzio ha altresì la facoltà di riacquistare, unitamente alle aree cedute, anche gli stabilimenti industriali o artigianali realizzati, se la cessazione dell'attività industriale o artigianale è avvenuta da oltre tre anni; m) attesta la conformità dei progetti di insediamento o di reinsediamento produttivo alle previsioni del relativo piano; n) elabora la proposta di programmi di sviluppo di durata triennale, sentite le associazioni industriali più rappresentative (...)";

- il Consorzio ASI di Napoli, gestisce sette agglomerati industriali, individuati nel P.R.T., adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14.10.1968, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 294 del 19.11.1968: Acerra, Caivano, Casoria-Arzano-Frattamaggiore, Foce del Sarno, Giugliano-Qualiano, Nola-Marigliano e Pomigliano d'Arco;
- con Decreto dirigenziale n. 42 del 18 novembre 2019, il Consorzio ASI Napoli, nel rispetto delle sue finalità istituzionali, decretava l'attivazione del procedimento ex art. 63, comma 4, L. 448/1998 per la riacquisizione del complesso industriale di proprietà della società ILVA Pali Dalmine Industries S.r.l. (C.F. 07567731000), sito in Torre Annunziata, alla Via Terragneta n. 29, che insiste su un lotto individuato al Catasto del Comune di Torre Annunziata al foglio 15 della p.lla 43 dell'estensione di m. 42.618;
- all'esito del suddetto procedimento, che ha visto, altresì, il coinvolgimento degli organi di direzione del concordato preventivo n. 82/2013, presso il Tribunale di Napoli, veniva emanato il Decreto n. 17 del 22 marzo 2023, mediante il quale si procedeva all'acquisizione coattiva del compendio immobiliare ai sensi dell'art. 63, comma 4, L. 448/1998;

CONSIDERATO che:

- il Consorzio ASI di Napoli, nel rispetto delle sue finalità istituzionali, intende favorire l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive;
- al fine di garantire la parità degli operatori economici, si rende necessaria una procedura ad evidenza pubblica per la vendita del compendio immobiliare;

VISTI

- la Legge Regionale n. 19 del 6 dicembre 2013;
- lo Statuto del Consorzio;

RENDE NOTO

che è indetta pubblica selezione per l'assegnazione del compendio immobiliare di proprietà del Consorzio ASI Napoli, sito in Torre Annunziata, alla Via Terragneta n. 29, che insiste su un lotto individuato al Catasto del Comune di Torre Annunziata al foglio 15 della p.lla 43 dell'estensione di m² 42.618, ricadente nell'ambito dell'agglomerato industriale ASI di Foce del Sarno;

ART.1

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E PREZZO A BASE D'ASTA

Il compendio immobiliare ricade in tenimento del comune di Torre Annunziata, alla Via Terragneta n. 29, ed insiste su un lotto individuato al Catasto del Comune di Torre Annunziata al foglio 15 della p.lla 43.

Per le specifiche caratteristiche di tale compendio, si veda **la Relazione di stima** redatta dal Prof. Arch. Domenico Tirendi, nominato con Decreto del Presidente del Tribunale di Torre Annunziata del 7 novembre 2022, n. 3620 nell'ambito del procedimento per Volontaria giurisdizione R.G. 1877/2022, che **costituisce parte integrante del presente avviso**.

Alla luce della suddetta perizia, il valore economico del compendio immobiliare è stato stimato nella somma di **euro 2.000.000,00** (duemilioni/00), che costituirà altresì il prezzo posto a base dell'asta pubblica.

ART.2

CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte in via telematica al seguente indirizzo p.e.c. *consorzio@pec.asinapoli.it*.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno 6 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito istituzionale del Consorzio. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sito istituzionale.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

ART. 3

IMPRESE PARTECIPANTI

Possono partecipare al presente bando le imprese, esercitate in forma individuale o collettiva, che esercitano qualsiasi attività classificata dalla tabella ATECO 2007 aggiornata dall'ISTAT, compatibili con la destinazione della zona, come disciplinato dal vigente P.R.T. A.S.I., e che alla data di presentazione della domanda siano in possesso dei seguenti requisiti:

- essere regolarmente costituite ed iscritte al Registro delle Imprese;
- essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essere in liquidazione volontaria e non essere sottoposte a procedure concorsuali;
- non trovarsi nelle cause di esclusione previste dagli artt. 94 ss., del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- e quindi trovarsi in regola con le disposizioni vigenti in materia di normativa edilizia ed urbanistica, del lavoro, della prevenzione degli infortuni e della salvaguardia dell'ambiente ed essere in regola con gli obblighi contributivi.

ART. 4**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Le imprese interessate, che esercitano in forma individuale o collettiva, sono tenute a presentare, secondo le modalità indicate nel presente avviso, la seguente documentazione:

- a) Domanda di acquisizione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato n. 1, riportante i dati dell'impresa, il settore di attività, le produzioni e/o i servizi erogati, le spese complessive previste. Tale domanda, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa richiedente (**Allegato n. 1**);
- b) Piano di investimento – Business Plan (sulla base delle voci di schema indicative ed esemplificative di cui all'**Allegato n. 2**);
- c) Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio concernente i dati relativi agli ultimi due esercizi contabili, utili per la definizione della valutazione dell'ammissibilità ed idoneità (**Allegato n. 3**), sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa richiedente e da un professionista abilitato;
- d) Relazione Tecnica Generale, contenente la descrizione delle caratteristiche edilizie dello stabilimento che si intendono realizzare, dell'attività produttiva con particolare interesse ai cicli produttivi, all'impatto ambientale, alla gestione di rifiuti, allo smaltimento delle acque reflue prodotte, ai fabbisogni energetici, alla scelta degli impianti tecnologici che si intendono adottare;
- e) Dichiarazione di accettazione espressa di tutte le condizioni previste dal bando (**Allegato n. 4**);
- f) Dichiarazione apporto mezzi propri (**Allegato n. 5**);
- g) Certificato d'iscrizione alla competente CCIAA ovvero dichiarazione sostitutiva;
- h) Ultimi due bilanci approvati con ricevuta di presentazione;
- i) Ultime due dichiarazioni dei redditi con ricevute di presentazione;
- j) Libro Unico del lavoro;
- k) Versamento a mezzo bonifico bancario dell'importo di euro 1.000,00 (mille/00 IVA compresa) per le spese d'istruttoria a favore di ASI CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI da eseguirsi sul conto corrente bancario: Intesa SanPaolo - Filiale di Via Toledo n. 177/178 -IBAN: IT30 K030 6903 4961 0000 0300 007- CAUSALE: Spese istruttoria assegnazione Compendio industriale ex ILVA PALI DALMINE. Tale somma non sarà in nessun caso rimborsata ma sarà trattenuta dal Consorzio ASI di Napoli a titolo di spese di istruttoria.
- l) Dichiarazione offerta migliorativa prezzo d'acquisto in busta chiusa e separata, **a pena di esclusione**. (**Allegato n. 6**).

4.2 La domanda di assegnazione e la relativa documentazione, dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli, sito in via D. Morelli, 75 80121 NAPOLI, **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 14 ottobre 2024**, in plico chiuso, sigillato e controfirmato, indicando sul frontespizio la denominazione e ragione sociale dell'impresa, l'indirizzo della sede, nonché la dicitura **“AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI UN COMPENDIO INDUSTRIALE SITO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE ASI DI FOCE DEL SARNO – TORRE ANNUNZIATA”**.

ART. 5 **COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93 comma 5 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

La composizione della commissione giudicatrice e i *curricula* dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale.

ART. 6 **CRITERI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE** **E SOCCORSO ISTRUTTORIO**

La valutazione di ammissibilità e idoneità delle domande verrà effettuata dalla commissione giudicatrice entro 20 (venti) giorni dalla presentazione delle stesse, secondo l'ordine temporale di acquisizione al protocollo consortile, in seduta pubblica, alla data e all'ora indicata in uno specifico avviso da pubblicare sul sito internet del Consorzio, in modo tale da verificare la completezza della documentazione presentata e i relativi requisiti di ammissibilità.

E' ammessa la possibilità di accedere al soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 101, D.lgs. D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, integrando la documentazione trasmessa e sanando ogni tipo di omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone la Relazione Tecnica Generale, il Piano di investimento - Business plan e la dichiarazione di offerta migliorativa. In caso di attivazione del procedimento di soccorso istruttorio, il Consorzio assegnerà un termine pari a 5 (cinque) giorni per procedere alla regolarizzazione della propria offerta.

ART. 7 **ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

Successivamente alla valutazione di ammissibilità delle offerte, la commissione giudicatrice procederà all'attribuzione dei punteggi tecnici ed economici sulla base dei criteri indicati nell'**Allegato 7**.

L'attribuzione dei punteggi tecnici avverrà in seduta riservata, mentre l'attribuzione del punteggio economico avverrà in seduta pubblica, alla data e all'ora indicata in uno specifico avviso da pubblicare sul sito internet del Consorzio, mediante apertura della busta recante "Dichiarazione offerta migliorativa prezzo d'acquisto".

L'individuazione dei criteri è stata fatta selezionando un insieme di "obiettivi misurabili in maniera oggettiva", in grado di fornire informazioni attendibili sulla performance delle imprese, sulla loro affidabilità nel medio-lungo termine, sulla loro solvibilità, nonché sulla loro propensione ad attuare piani di investimento efficaci che possano implementare il tessuto produttivo dell'area industriale (politiche di occupazione in forma stabile e policy di miglioramento dei fattori produttivi).

Oltre a ciò, si è ritenuto necessario introdurre una premialità per le aziende "in possesso" di certificazione (sia di qualità sia ambientale), in quanto un'azienda certificata è in grado di migliorare e/o consolidare i suoi rapporti con i clienti e di acquisirne di nuovi (nazionali ed internazionali), grazie ad una migliore immagine all'esterno. E' lecito ritenere, infatti,

che la maggior garanzia e qualità del prodotto o servizio fornito garantisca maggiori guadagni per l'azienda e quindi un incremento della propria *performance*. Per questo motivo, il possesso di certificazione è stato considerato come un indicatore di misurazione, dell'attitudine e della propensione alla crescita di un'azienda attraverso l'implementazione di una "vision" organizzativa.

Per la scelta delle formule per l'attribuzione del punteggio indicate all'**Allegato 7** è stato fatto riferimento alle Linee guida dell'ANAC n. 2/2016 recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa", utilizzando il c.d. metodo aggregativo compensatore con formula lineare e formula bilineare.

Il totale del punteggio da assegnare per ogni impresa partecipante ammessa è di 100 punti, di cui 80 riferiti ai criteri tecnico/qualitativi e 20 riferiti all'offerta economica migliorativa.

Di seguito la descrizione dei criteri utilizzati per l'attribuzione dei punteggi, si rimanda all'**Allegato n. 7** per la specifica formale delle formule utilizzate.

Criterio	Descrizione
Copertura finanziaria delle immobilizzazioni Punteggio massimo: 5	Misura il grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio e/o capitale di terzi a medio e a lungo termine.
Indipendenza finanziaria Punteggio massimo: 5	Misura il grado di autonomia che l'azienda ha nei confronti di finanziatori istituzionali (banche, finanziarie, ecc.) nell'effettuare scelte che comportino l'utilizzo di risorse finanziarie.
Incremento percentuale del costo del personale Punteggio massimo: 10	Misura il grado di incidenza della manodopera sui costi di produzione in termini di trend di crescita, assicurando in tal modo che l'azienda attui piani di crescita basati sull'incremento di personale.
Variazione incidenza dei lavoratori a tempo indeterminato su totale dipendenti Punteggio massimo: 10	Misura il grado, sempre in termini di trend di crescita, dell'impiego dei lavoratori stabilizzati rispetto a contratti a termine e/o stagionali.
Capacità di indebitamento – Rapporto tra mezzi propri e debiti finanziari Punteggio massimo: 10	Misura il grado di autonomia finanziaria dell'azienda nonché la capacità di accesso al credito. Da altresì indicazione del grado di credibilità dell'iniziativa imprenditoriale da parte della proprietà aziendale

Capacità reddituale della gestione caratteristica Punteggio massimo: 10	Misura il grado di autofinanziamento dell'azienda e cioè l'attitudine di quest'ultima a realizzare la "crescita dell'attività" attraverso il reinvestimento degli utili conseguiti. Questo indice va letto coordinatamente con l'indice precedente e ne conferma o smentisce l'indicazione fornita.
Numero nuovi occupati previsto nel nuovo insediamento Punteggio massimo: 10	Numero di nuovi occupati che si prevede di assumere all'interno dello stabilimento.
Ampliamento di attività già esistenti in agglomerato Punteggio massimo: 10	Ampliamento di attività già esistenti
Livello di sostenibilità ambientale dei processi produttivi Punteggio massimo: 5	Verifica il possesso della certificazione ambientale (ISO 14001, EMAS, ISO 50001, Ecolabel e l'impronta ambientale)
Livello qualitativo del processo produttivo Punteggio massimo: 5	Verifica il possesso del Sistema di qualificazione del processo produttivo dell'impresa (serie ISO 9000).

Per quanto riguarda l'offerta economica, sarà presa in considerazione, ai fini del calcolo del punteggio, la sola componente in rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di € 2.000.000,00, utilizzando il metodo del confronto a coppie, esplicitato dalla seguente funzione.

$$P_{i,11} = \frac{OFF_i}{OFF_{max}} * P_{11}$$

Dove OFF_i rappresenta la differenza tra l'offerta migliorativa proposta da un operatore economico e la base d'asta, e OFF_{max} la differenza tra la più alta offerta migliorativa proposta da un operatore economico nell'ambito della presente gara e la base d'asta e P_{11-20} .

Entro 20 (venti) giorni dalla dichiarazione di ammissione, completata la valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate, la Commissione giudicatrice attribuirà i punteggi definitivi sulla base dei criteri di attribuzione previsti dall'**Allegato 7** e redigerà la graduatoria di merito, che verrà pubblicata sul sito internet del Consorzio ASI Napoli e

trasmessa formalmente a tutti i partecipanti. Subito dopo, il Dirigente incaricato assegnerà il compendio a colui che ha formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, intesa come quella con il punteggio complessivo più alto.

ART. 8 **STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto verrà stipulato con atto pubblico notarile, con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Costui dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto nel termine di 10 (dieci) giorni dalla procedura di gara, previo pagamento del complessivo prezzo a mezzo di distinti assegni circolari intestati al "Consorzio ASI di Napoli" da consegnare a mano al Dirigente incaricato almeno 5 (cinque) giorni prima della stipula.

Il contratto contempla espressamente le disposizioni di cui alla deliberazione di Comitato Direttivo n. 9 del 24.01.2017 inerente il controllo di legalità su tutte le fasi del procedimento di assegnazione.

Al contratto verranno allegati i documenti che sono specificatamente previsti da norme di legge o che a giudizio dell'ufficiale rogante e nel rispetto della normativa che disciplina l'attività notarile sono ritenuti necessari in quanto integrativi della volontà contrattuale.

Il bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, con immissione in possesso entro 30 giorni dalla stipula del relativo atto notarile.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

L'acquirente dovrà farsi carico, altresì, degli importi relativi all'IMU degli anni pregressi pari ad € 195.921,00 e dell'anno corrente di circa € 43.538,00.

L'aggiudicatario si obbligherà contrattualmente a non cedere a terzi il compendio per almeno 5 (cinque) anni dalla stipula del contratto.

In caso di mancanza di stipula del contratto per motivi addebitabili all'aggiudicatario, il Consorzio, previa diffida notificata nei modi e nei termini di legge, potrà aggiudicare al concorrente la cui offerta è risultata seconda.

Si procederà all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e, conveniente.

E' in ogni caso facoltà del Consorzio di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata, di non stipulare il contratto.

Il Direttore
(ing. Salvatore Puca)

Il presente avviso unitamente a tutti gli allegati verrà reso disponibile sul profilo del committente all'indirizzo: <https://www.asinapoli.it/> nella sezione **bandi e avvisi**.