

**Procedura a evidenza pubblica ai sensi dell'art. 28 della LP 9/2018
per l'edificazione da parte di privati dell'areale del NOI Techpark
giusta delibera della Giunta Provinciale n. 1169/2024**

Lotto B7

Ulteriori informazioni e la relativa documentazione sono reperibili al seguente link:

noi.bz.it/it/b7

1) Pubblicazione e consegna (30 giorni)

Oggetto:

Edificazione e utilizzo del lotto B7 sub p.ed. 3907 in CC Dodiciville di 1.850 m² del NOI Techpark Alto Adige (Bolzano – vedasi planimetria) per l'insediamento di imprese che esercitino le attività di ricerca, sviluppo e innovazione definite dai criteri di accoglimento (art. 2, Allegato 2 alla Delibera della Giunta Provinciale 1169/2024).

Trovano applicazione le disposizioni del vigente piano di attuazione e piano urbanistico comunale. Per la presente procedura è richiesta l'edificazione sull'intera altezza massima consentita e del volume massimo consentito.

Prezzo di cessione:

Ai sensi della stima dell'Ufficio estimo provinciale dd. 03/12/2024 il prezzo di cessione del diritto di superficie trentennale non ribassabile è pari ad **2.940.000,00 euro**.

Soggetti interessati:

- a) Imprese che costruiscono per svolgervi la propria attività;
- b) Imprese che costruiscono per soddisfare le esigenze della propria impresa utilizzando per esse la parte prevalente di cubatura, con la possibilità di mettere a disposizione la parte restante ad altre piccole imprese, secondo i criteri di accoglimento;
- c) a partire dalla seconda applicazione della presente procedura e solo in caso di sussistenza di effettivo fabbisogno, per l'accoglimento di imprese (soprattutto di piccole dimensioni) che non siano in grado o non vogliano costruire secondo i requisiti stabiliti, la Giunta Provinciale può autorizzare la partecipazione di imprese che costruiscono e mettono poi a disposizione gli immobili secondo i rispettivi criteri di accoglimento ad aziende terze.

Consegna:

La consegna avviene tramite PEC al seguente indirizzo: **noi@pec.noi.bz.it**

Entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione devono essere presentate le seguenti dichiarazioni e la lettera motivazionale, sottoscritte digitalmente:

- a) Allegato 01 - adempimento dei requisiti generali;
- b) Allegato 02 - solvibilità – capacità economica/finanziaria
- c) Allegato 03 - rispetto dei requisiti edificatori minimi;
- d) Allegato 04 - adempimento dei criteri di accoglimento con lettera motivazionale.

Domande e chiarimenti:

Domande e chiarimenti relativi alla procedura possono essere indirizzati al seguente indirizzo e-mail: procurement@noi.bz.it

Si prega di **specificare nell'oggetto** che si tratta di richiesta di chiarimento relativa alla **“procedura ad evidenza pubblica ex art. 28 LP 9/2018”**.

2) Ammissione e pubblicazione soggetti ammessi

La commissione tecnica di valutazione (3-5 membri), nominata dal CDA di NOI SpA a seguito della presentazione della documentazione richiesta, valuta le dichiarazioni presentate dagli interessati.

Ai soggetti ammessi verrà inviata relativa comunicazione e la rispettiva lista pubblicata sul sito di NOI SpA.

3) Selezione

Modalità e termini di presentazione

Sopralluogo

Le imprese ammesse hanno 90 giorni di tempo per presentare la busta contenente i seguenti documenti richiesti per la fase di selezione (vedasi tabella dei criteri di selezione):

- 1) effetti sul grado di ricerca, sviluppo e innovazione in Alto Adige e al NOI: 1 relazione;
- 2) realizzazione e posizionamento del NOI (il posizionamento include la strategia di specializzazione del NOI Techpark, il focus sulle spese per ricerca e sviluppo al NOI e le dichiarazioni sulla visione e strategia contenute nel manifesto del NOI: 1 relazione;
- 3) particolarità del progetto architettonico e di edificazione: 1 relazione con relative planimetrie, 1 relazione con relativo rendering, 1 pianta e 1 sezione tipo, 1 relazione.

Le imprese ammesse che intendono partecipare alla fase di selezione devono far pervenire la documentazione sopra indicata, redatta in lingua italiana o tedesca e firmata digitalmente, entro il termine perentorio indicato sul sito web di NOI SpA, a mezzo PEC al seguente indirizzo: noi@pec.noi.bz.it

NOI SpA resta esonerata da ogni responsabilità per ritardi di recapito o per consegna ad indirizzo diverso da quello indicato.

La comunicazione PEC dovrà indicare nell'oggetto la denominazione sociale e la sede legale del soggetto (in caso di raggruppamenti, indicare tutti i soggetti), nonché riportare la seguente dicitura:

“Offerta per la procedura ad evidenza pubblica ex art. 28 LP 9/2018 – Fase di selezione”.

Sopralluogo: Nel termine massimo di 60 giorni dalla pubblicazione le imprese ammesse dovranno svolgere il sopralluogo obbligatorio. A tal fine, verranno loro proposte le rispettive date da parte del competente ufficio di NOI SpA (Building&Development).

Responsabile del progetto è l'Ing. Luca Paterno.

4) Valutazione e graduatoria motivata

Trascorso il termine di presentazione, le imprese dovranno presentare le loro offerte alla commissione.

La commissione valuterà i seguenti elementi e requisiti, come da relativa tabella di valutazione (art. 3, Allegato 3):

- a) Effetti sul grado di ricerca, sviluppo e innovazione in Alto Adige – peso 50%;
- b) Realizzazione posizionamento NOI – peso 20%;
- c) Particolarità del progetto architettonico – peso 30%

A conclusione del procedimento verrà pubblicata una graduatoria motivata, unitamente alla decisione del soggetto affidatario.

5) Decisione e stipula– Elementi essenziali del contratto

Il contratto per la cessione del diritto di superficie trentennale (eventualmente prorogabile) verrà stipulato da un notaio individuato da NOI SpA (mediante richiesta di preventivi secondo le procedure ad evidenza pubblica).

Le spese notarili e le altre spese relative al contratto di cessione sono a carico esclusivo della parte acquirente.

Oltre alla cessione del diritto di superficie (e la costituzione di una particella osso di morto), il contratto deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) obbligo di pagamento del diritto di superficie;
- b) obbligo di pagamento di eventuali costi/oneri di urbanizzazione;
- c) impegno di partecipare pro quota ai costi previsti dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 1169/2024, art. 5, lett. b). Questi vengono quantificati in euro 0,5/m²/mese a partire dalla stipula del contratto per i vantaggi derivanti dall'utilizzo del marchio NOI e il suo sviluppo continuo. A partire dal momento in cui verranno realizzate all'altezza del lotto B7 le superfici verdi e le altre superfici comuni, l'importo verrà aumentato ad euro 1,00/m²/mese. Per entrambi gli importi si applica l'adeguamento ASTAT;
- d) impegno a realizzare l'immobile secondo quanto proposto nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica entro 3 anni dalla cessione del diritto di superficie (con possibilità di proroga di un ulteriore anno in casi motivati);
- e) impegno ad effettuare una puntuale manutenzione dell'immobile e a rispettare gli standard di gestione dello stesso;
- f) definizione dell'attività che dovrà essere esercitata dall'impresa insediata rispettivamente impegno da parte della stessa a locare o comunque cedere la disponibilità degli immobili – nella misura massima di cui all'articolo 1, comma 3 - esclusivamente ad imprese che soddisfano i requisiti di accesso al NOI Techpark Alto Adige approvati dalla Giunta provinciale.
Qualora l'attività svolta non corrisponda più ai citati criteri di accoglimento, l'impresa non avrà più titolo ad utilizzare gli immobili del NOI Techpark Alto Adige (risoluzione del contratto).
Per ogni cambio di attività oppure nuovo accoglimento all'interno delle strutture di realizzazione privata va fatta apposita comunicazione scritta alla competente società incaricata dalla Provincia, che verifica la rispondenza ai criteri di accoglimento;
- g) prestazione di idonee garanzie da parte dell'impresa insediata a tutela degli impegni contrattualmente assunti;
- h) obbligo di non cedere il diritto di superficie e l'immobile realizzato sullo stesso a terzi, senza preventiva autorizzazione da parte di NOI SpA.
In caso di cessione l'acquirente deve subentrare in toto nel rapporto contrattuale fra NOI SpA ed il cedente. A tal fine il contratto di cessione dovrà essere sottoscritto da NOI SpA;
- i) in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di NOI SpA, il prezzo di vendita deve corrispondere al prezzo stimato dall'Ufficio Estimo della Provincia di Bolzano;
- j) sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi assunti.

6) Fase di progettazione e costruzione

Dovranno essere presentati a NOI SpA un progetto di fattibilità tecnica ed economica e un progetto esecutivo. Verrà verificata la conformità con il concetto architettonico di edificazione del NOI Techpark (approvazione della pianificazione).

Dopo aver ottenuto la concessione edilizia, la realizzazione e le approvazioni devono avvenire entro 3 anni (è possibile presentare una richiesta motivata di proroga per un ulteriore anno, se necessario).

La concessione d'uso e la polizza assicurativa dell'immobile devono essere trasmesse a NOI SpA.

7) Fase operativa (durata restante del diritto di superficie)

In caso di modifica dell'attività o di nuovi affittuari, è necessario inviare una comunicazione scritta per l'approvazione a NOI SpA.

A intervalli triennali verrà effettuato un monitoraggio dell'attività svolta e del rispetto degli obblighi contrattuali assunti dall'utente, avente ad oggetto:

- monitoraggio contrattuale: rispetto delle disposizioni contrattuali;
- monitoraggio dell'innovazione: conformità ai criteri di ammissione;
- monitoraggio esterno: impatto sull'economia e sull'occupazione.

Successivamente, il Direttore di NOI SpA emetterà un rapporto riassuntivo. Se la decisione è negativa, verrà emesso un avviso e potranno essere applicate le sanzioni corrispondenti.