



AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE TRENTENNALE DEL COMPENDIO INDUSTRIALE EX “KELLER” – VILLACIDRO

(ai sensi dell'art. 63 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e del D.Lgs. 36/2023 e delle deliberazioni consortili richiamate)

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 in proprietà, mediante Procedura ex art. 63 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", nell'ambito della procedura fallimentare n. 120/2014 del Tribunale di Cagliari relativo alla società Keller Elettromeccanica s.p.a. in liquidazione, il compendio industriale 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.

Con Sentenza TAR Sardegna n. 83/2023, confermata dal Consiglio di Stato n. 4235/2024, e con Ordinanza definitiva della Corte d'Appello di Cagliari del 15.01.2025, è stata accertata la piena titolarità del bene in capo al Consorzio. Con Deliberazione C.d.A. n. 34 del 07.08.2025 è stato approvato l'accordo transattivo che ha definitivamente concluso ogni contenzioso con la Curatela fallimentare Keller Elettromeccanica S.p.A.



C. Finalità dell'avviso

Il presente Avviso Pubblico è finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse da parte di operatori economici nazionali e internazionali per la locazione trentennale del compendio industriale ex “Keller”, con l’obiettivo di rilanciare la produzione e promuovere uno sviluppo sostenibile del territorio, in coerenza con la vocazione originaria del sito alla produzione ferroviaria e meccanica. Il Consorzio, in quanto ente pubblico economico, intende favorire la reindustrializzazione dell’area e la salvaguardia dei livelli occupazionali, sostenendo progetti che assicurino solidità economico-finanziaria, innovazione tecnologica e rispetto ambientale.

La procedura è condotta nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, parità di trattamento, economicità ed efficacia dell’azione amministrativa, ai sensi del D.Lgs. 36/2023 – Codice dei Contratti Pubblici.

D. Oggetto della manifestazione di interesse

La presente manifestazione di interesse ha per oggetto la locazione trentennale del compendio industriale ex “Keller”, comprendente fabbricati, impianti, aree pertinenziali e infrastrutture produttive, come meglio individuati nelle planimetrie e nella documentazione tecnica allegata.

Sono escluse dalla presente procedura le porzioni immobiliari del compendio gravate da diritto di superficie e servitù costituite con atto a rogito Notaio Dott. Alberto Guidi (rep. n. 53.891, racc. n. 10.958, del 11.05.2010), relativo alla cessione del diritto di superficie su lastrico solare di alcuni fabbricati e alla costituzione di servitù di elettrodotto e di passaggio a favore della società titolare dell’impianto fotovoltaico, di durata ventennale, con scadenza al 10.05.2031.

Il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano è subentrato in tale rapporto in forza dell’Atto Ricognitivo di Diritto di Superficie e Servitù a rogito Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri (rep. n. 32.676, registrato a Cagliari il 27.12.2019, n. 14.267, Serie 1T).

La locazione sarà regolata in conformità allo schema contrattuale allegato sub “**Allegato A**”, che forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

E. 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 (Allegati da 1 a 5) e nella Relazione tecnico-illustrativa (Allegato 6). Le planimetrie e la relazione costituiscono parte integrante del presente Avviso.



F. Condizioni principali della locazione

- Durata: 30 anni decorrenti dalla stipula del contratto.
- Canone annuo a regime: Il canone annuo di locazione a regime verrà determinato in sede di ulteriore trattativa e verrà verificato da apposito organo tecnico terzo.
- I lavori di riqualificazione del compendio industriale saranno a carico del Conduttore, secondo il progetto approvato dal Consorzio, nel rispetto delle normative vigenti e delle finalità di valorizzazione e rilancio produttivo del sito. Il futuro Contratto di locazione recepirà altresì la presenza di finanziamenti e contributi in capo al Consorzio, di natura regionale, ministeriale ed europea, finalizzati alla riqualificazione, alla reindustrializzazione e alla valorizzazione del sito ex Keller. Tali risorse, ove compatibili con gli interventi previsti e con la programmazione del Conduttore, potranno concorrere al miglioramento complessivo delle infrastrutture e degli impianti, in un'ottica di collaborazione istituzionale e di sviluppo sostenibile del territorio.
- **Utilizzo**: attività industriale e produttiva coerente con la vocazione ferroviaria e metalmeccanica del sito.
- **Prelazione**: diritto del futuro conduttore in caso di eventuale procedura pubblica di vendita del compendio, ai sensi dell'art. 38 della L. 392/1978.
- **Clausole sociali**: impegno alla salvaguardia dell'occupazione locale, alla promozione della parità di genere, alla formazione professionale e al rispetto delle normative ambientali e di sicurezza.

G. Piano di Impresa e documentazione da presentare

Ogni manifestazione di interesse dovrà essere corredata da un Piano di Impresa dettagliato, redatto secondo criteri di chiarezza, coerenza, sostenibilità e fattibilità tecnico-economica, contenente almeno i seguenti elementi:

- i. Profilo del soggetto proponente, con indicazione della struttura societaria, dell'assetto proprietario, delle esperienze industriali e produttive maturate e della capacità tecnico-finanziaria, nonché delle eventuali società controllate o collegate coinvolte nel progetto.
- ii. Descrizione del progetto produttivo, con indicazione delle attività da insediare, delle linee produttive previste, delle tecnologie impiegate, del mercato di riferimento e delle ricadute industriali attese sul territorio.
- iii. Piano degli investimenti e degli interventi di riqualificazione, articolato per annualità e fasi di attuazione, con dettaglio delle opere infrastrutturali, degli interventi impiantistici e degli investimenti in macchinari, attrezzature e sistemi tecnologici.
- iv. Piano economico-finanziario (PEF) di durata almeno quinquennale, comprensivo di conto



economico previsionale, stato patrimoniale, rendiconto finanziario e indicazione delle fonti di copertura degli investimenti, comprese eventuali agevolazioni pubbliche, autofinanziamento o capitale di rischio.

- v. Piano occupazionale, con indicazione del numero di addetti previsti, delle qualifiche professionali, dei tempi di inserimento e delle iniziative di riqualificazione o formazione del personale locale, anche in continuità con le competenze storiche del sito.
- vi. Cronoprogramma operativo, con articolazione per fasi di riqualificazione e di avvio delle attività produttive, comprensivo dei tempi di realizzazione delle opere e di attivazione delle linee produttive.
- vii. Strategie di sostenibilità, innovazione e collaborazione territoriale, con indicazione delle azioni volte a promuovere la transizione ecologica e digitale, l'efficientamento energetico, la collaborazione con enti pubblici, università e imprese locali e l'integrazione nella filiera produttiva regionale e nazionale.

Il Piano di Impresa dovrà essere redatto in formato PDF, firmato digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente e trasmesso unitamente alla domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse.

H. Valutazione e Commissione Tecnica di esperti

Le manifestazioni di interesse e i relativi Piani di Impresa saranno esaminati da una Commissione Tecnica di Valutazione, nominata con provvedimento del Direttore Generale del Consorzio, che ne assume la presidenza. La Commissione sarà composta da:

- il Direttore Generale del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano, con funzioni di Presidente.
- due esperti in materie industriali, economico-finanziarie o ambientali, individuati tra professionisti di comprovata esperienza.
- eventualmente, un rappresentante di enti tecnici, universitari o regionali con competenze in materia di sviluppo industriale o sostenibilità ambientale.

La valutazione delle proposte sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri e sub-criteri, per un punteggio complessivo massimo pari a 100 punti:



N.	Criterio di valutazione	Sub-criteri	Pt max sub-criterio	Pt max
1	Coerenza industriale e compatibilità con la vocazione del sito	• Aderenza del progetto alla destinazione produttiva e tecnologica del compendio ex “Keller”	15	25
		• Innovatività e qualità delle linee produttive proposte	10	
2	Solidità economico-finanziaria e sostenibilità del Piano Economico-Finanziario (PEF)	• Adeguatezza delle fonti di copertura degli investimenti	10	25
		• Equilibrio economico, capacità di autofinanziamento e credibilità delle previsioni finanziarie	15	
3	Impatto occupazionale e ricadute socio-economiche sul territorio	• Numero e qualifiche degli addetti previsti	10	20
		• Misure di riassorbimento, formazione e valorizzazione del personale locale	10	
4	Innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale	• Introduzione di tecnologie avanzate, digitalizzazione dei processi e automazione produttiva	9	15
		• Efficienza energetica, riduzione delle emissioni, economia circolare	6	
5	Tempistiche di attuazione e fattibilità tecnico-logistica	• Realismo e completezza del cronoprogramma operativo	8	15
		• Capacità organizzativa e rispetto dei tempi di avvio delle fasi di riqualificazione e produzione	7	
		Tot. compl.		100 pt

La Commissione potrà, all’esito della valutazione, richiedere chiarimenti o integrazioni documentali ai proponenti, senza che ciò comporti modifiche sostanziali dei Piani presentati.

La graduatoria delle manifestazioni di interesse sarà formata sulla base del punteggio complessivo attribuito, secondo criteri di trasparenza, parità di trattamento e imparzialità.

Le valutazioni della Commissione avranno carattere tecnico-discrezionale e non costituiranno proposta contrattuale né atto vincolante per il Consorzio, che si riserva la facoltà di procedere a successivi approfondimenti o fasi negoziali.

I. Sopralluogo obbligatorio

Ai fini della partecipazione alla presente manifestazione di interesse, è obbligatorio effettuare un sopralluogo presso il compendio industriale ex “Keller” sito in Villacidro (SU), oggetto dell’avviso.

I soggetti interessati dovranno trasmettere apposita comunicazione mediante posta elettronica certificata (PEC) all’indirizzo zirvillacidro@pec.it, indicando almeno due date di disponibilità per l’effettuazione del sopralluogo.



La Stazione Appaltante provvederà a confermare, tramite PEC, la data concordata e le modalità di accesso al sito. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse, salvo diversa comunicazione del Consorzio. La mancata effettuazione del sopralluogo comporterà l'esclusione dalla procedura.

J. Modalità e termini di presentazione

Il presente Avviso resterà pubblicato sul sito istituzionale del Consorzio per un periodo di 30 (trenta) giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere trasmesse entro le ore 12:00 del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso, esclusivamente tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: **zirvillacidro@pec.it**

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE TRENTENNALE DEL COMPENDIO INDUSTRIALE EX KELLER"

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra indicato, anche se sostitutive o integrative.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dall'**Allegato B** – "Domanda di partecipazione" e dal **Piano di impresa**, entrambi sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa o da soggetto formalmente autorizzato alla presentazione della proposta.

Dovrà, altresì, essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

K. Clausole di trasparenza e natura non vincolante

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né impegno a contrarre, ma un'indagine conoscitiva finalizzata a raccogliere manifestazioni di interesse. Il Consorzio si riserva di procedere a successive fasi negoziali o procedurali, garantendo trasparenza, imparzialità, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa. Il Consorzio si riserva la facoltà di non dar seguito alla procedura, sospenderla o revocarla in qualsiasi momento per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, senza che i partecipanti possano vantare pretese o diritti di sorta.

L. Comunicazioni e destinatari istituzionali

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Consorzio e trasmesso a:

- Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dell'Industria;
- Associazioni imprenditoriali territoriali e di categoria.



M. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza. Il titolare del trattamento è il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano – Villacidro.

N. Pubblicazione e accesso agli atti

Il presente Avviso, unitamente ai relativi allegati, è pubblicato sul sito istituzionale del Consorzio nella sezione “Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti”. L’accesso agli atti della procedura è garantito ai sensi della Legge 241/1990 e del D.Lgs. 33/2013.

Il Direttore Generale / R.U.P.

Dott. Simone Rivano

Responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241

