

Realizzazione del “Waterfront di Levante”
Disciplinare di gara

Art. 1

(Finalità della presente manifestazione di interesse)

L'Arch. Renzo Piano e la società Renzo Piano Building Workshop S.r.l. hanno elaborato un disegno di assieme, denominato "Waterfront di Levante", donato a Comune di Genova, Regione Liguria ed Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale.

Il Comune di Genova ha accettato tale donazione con delibera di Giunta n. 253 del 28 ottobre 2017, e successivo atto di donazione in data 31 ottobre 2017 (**allegato A**) i cui contenuti sono stati meglio specificati graficamente negli elaborati che si allegano (**allegato A1**).

La società Nuova Foce S.r.l., interamente partecipata dalla società S.P.Im. S.p.A., a sua volta interamente posseduta dal Comune di Genova, unitamente a quest'ultimo, sono proprietari del compendio immobiliare nel Comune di Genova interessato dal Waterfront di Levante, e meglio indicato nella planimetria allegata con evidenziate le relative proprietà (**allegato B** – il "Compendio immobiliare").

In merito al predetto disegno di assieme la Soprintendenza, competente in materia di paesaggio e beni culturali, ha espresso il proprio parere preliminare con la nota prot. n. 11438 del 22 maggio 2018, fornendo indicazioni importanti per lo sviluppo della progettazione" (**allegato C**), successivamente precisata con ulteriore nota della stessa in data 1 giugno 2018 prot. n. 12257 (**allegato C1**).

Conseguentemente l'Arch. Renzo Piano e la società RPBW S.r.l. hanno proceduto ad un aggiornamento del disegno di assieme (**allegato D**).

Il Compendio immobiliare, in base al PUC vigente, è ricompreso nel distretto di trasformazione n. 20 Fiera Kennedy, di cui si allega scheda normativa di congruità (**allegato E**), con obbligo di PUO per l'attuazione, e relativa relazione esplicativa (**allegato E1**).

Gli interventi previsti dal disegno di assieme "Waterfront di Levante" risultano compatibili con l'attuale disciplina urbanistica.

E' ferma intenzione del Comune di Genova procedere nel più breve tempo possibile all'operazione di trasformazione urbana del Waterfront di Levante.

In particolare, l'idea progettuale elaborata dall'Arch. Renzo Piano è incentrata sulla realizzazione di un canale navigabile parallelo alla costa, collegato in più punti agli specchi acquei portuali e destinato alla nautica da diporto, con l'obiettivo della riconquista dell'affaccio a mare della Città, quale elemento qualificante della trasformazione riguardante l'intero Compendio immobiliare.

Tale realizzazione comporta investimenti di notevole entità, sopportabili solo parzialmente attraverso il ricorso a finanziamenti pubblici, risultando conseguentemente essenziale l'attrazione di capitali privati.

L'Amministrazione intende, pertanto, dare attuazione al disegno di assieme Waterfront di Levante attraverso la valorizzazione e la riqualificazione dell'ex "quartiere fieristico" finalizzate alla vendita del Compendio Immobiliare, previa raccolta di manifestazioni di interesse di operatori economici a livello internazionale che abbiano le competenze – in termini di capacità tecnica, esperienza e solidità economico-finanziaria - per la realizzazione di un progetto così complesso.

Il coinvolgimento di qualificati investitori internazionali, motivati dalla risonanza che la realizzazione di un progetto dell'Arch. Renzo Piano può comportare a livello mondiale, dalla peculiarità dello stesso e dalla qualità del contesto, impone alla civica

Amministrazione di procedere con una sollecitazione del mercato al fine di effettuare una preselezione di soggetti che, qualora ritenuti idonei in base a quanto infra richiesto, verranno successivamente invitati a partecipare alla seconda fase della procedura, come di seguito precisato, per la realizzazione della porzione di levante del disegno di assieme ideato dall'Architetto.

Tale disegno prevede altresì una possibile riqualificazione dell'area di Piazzale Kennedy, appartenente al demanio marittimo, e attualmente in concessione al Comune di Genova, che si è attivato presso l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale al fine di consentire ai potenziali investitori di ottenere un titolo funzionale all'ammortamento degli investimenti che potranno essere effettuati sull'area predetta, richiedendo a tal fine il prolungamento della concessione per anni 50 e l'autorizzazione ad affidarne la gestione al soggetto che risulterà aggiudicatario della gara, qualora da questi espressamente richiesta. L'istanza della Civica Amministrazione è attualmente al vaglio dell'Autorità e la durata dell'eventuale concessione verrà parametrata all'effettivo ammontare degli investimenti che saranno realizzati sull'area. Si precisa inoltre che la Civica Amministrazione non si assume alcun obbligo di risultato rispetto all'effettivo conseguimento degli obiettivi sopra illustrati e, in particolare, non costituisce promessa del fatto del terzo l'ottenimento del prolungamento della concessione e dell'autorizzazione ad affidarne la gestione al soggetto aggiudicatario da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure.

Il Comune di Genova, allo scopo di dare avvio al processo di riqualificazione urbana previsto, dispone di fondi pubblici a valere sul Patto per Genova destinati in prima battuta alla demolizione di un importante edificio (ex NIRA), allo scavo dell'imbocco del principale canale, ed al miglioramento della viabilità limitrofa tramite la sostituzione del tratto iniziale della strada sopraelevata con un viale urbano alberato, in prosecuzione della litoranea di Corso Italia e Corso Marconi.

Gli interventi che l'Amministrazione realizza direttamente sono indicati nell'elaborato grafico (**allegato F**) al presente disciplinare.

Lo strumento individuato per il coinvolgimento di capitali privati consiste nella valorizzazione del Compendio immobiliare finalizzata anche alla vendita, che verrà gestita unitariamente dalla società S.P.Im. S.p.A., quale proprietaria dell'intero capitale sociale di Nuova Foce s.r.l., nonché mandataria con rappresentanza del Comune di Genova, dell'intera partecipazione societaria di Nuova Foce s.r.l. e degli immobili e diritti del Comune di Genova, come puntualmente indicato nel successivo art. 3 del presente disciplinare.

In coerenza con tali indirizzi, il Consiglio Comunale di Genova, con delibera n. 25 del 10 aprile 2018 (**allegato G**), ha approvato l'alienazione in tutto o in parte dei beni e diritti di cui all'art. 3 del presente disciplinare secondo le modalità di seguito meglio precisate.

Art. 2

(Oggetto della presente manifestazione di interesse)

La presente manifestazione di interesse ha ad oggetto gli interventi di valorizzazione, riqualificazione e alienazione del Complesso immobiliare denominato "quartiere fieristico" in attuazione del Waterfront di Levante, come meglio indicato all'art. 1.

Ai fini della valorizzazione è richiesto di sviluppare l'idea progettuale di cui al disegno di assieme "Waterfront di Levante" (**allegati B e D**).

La valorizzazione è poi finalizzata alla vendita dei beni meglio specificati all'art. 3.

Art. 3
(Beni e diritti oggetto di valorizzazione e vendita)

Costituiscono oggetto della valorizzazione e vendita:

1a) l'intera partecipazione di S.P.Im. S.p.A. in Nuova Foce S.r.l.

La predetta società è proprietaria dei seguenti immobili di cui alla planimetria in allegato **B**:

- a) padiglione C
- b) palazzina uffici
- c) padiglione M
- d) padiglione S

1b) immobili e diritti in proprietà del Comune di Genova.

Tali immobili e diritti, evidenziati nell'allegato **B**, sono i seguenti:

- a) padiglione D
- b) nucleo originario del portale di Levante (attuale biglietteria)
- c) diritti edificatori conseguenti alla demolizione, a cura del Comune di Genova, dell'edificio denominato "ex NIRA" e del manufatto mono piano ad esso retrostante lato ponente.

Resta escluso dalla vendita il padiglione B denominato Jean Nouvel.

Gli immobili e i diritti edificatori descritti ai punti 1a) e 1b) che precedono danno luogo, indicativamente, all'edificazione di nuovi volumi per un totale di mq 49.300 di Superficie Agibile (S.A., sostanzialmente equivalente alla superficie di mq. 53.000, cui fa riferimento il suddetto atto di donazione, con potenziale incremento fino ad un massimo del 10%) ed alla valorizzazione dei volumi esistenti nel padiglione S (Palasport) per un totale di mq 35.000 di S.A.

La S.A. complessiva pari a mq 84.300 circa potrà essere destinata alle funzioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero:

- a) funzioni principali: residenziale, direzionale e ricettiva;
- b) funzioni accessorie e, in particolare, commerciale e affini.

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico (**allegato H**).

2) In subordine alla valorizzazione e vendita degli immobili e dei diritti elencati ai precedenti punti 1a) e 1b), e qualora non pervengano manifestazioni di interesse per la totalità degli stessi, il Soggetto aggiudicatore si riserva di valutare eventuali manifestazioni di interesse relative ai singoli lotti corrispondenti:

- a) alla superficie del padiglione S ed ai relativi diritti edificatori, parzialmente destinata ad uso sportivo (Lotto 1)
- b) al sedime che residua dalla demolizione dell'immobile ex NIRA e dallo scavo dell'imbocco del canale (Lotto 2)
- c) al sedime che residua dalla demolizione dei padiglioni C ed M e dallo scavo del canale parallelo alla costa (Lotto 3)

d) al sedime che residua dalla demolizione del padiglione **D** e dallo scavo dello sfocio del canale sul lato levante del canale (Lotto 4).

Il tutto come indicato nel suddetto **allegato H**.

In tale ipotesi, le soluzioni progettuali dovranno, comunque, collocarsi in modo non distonico rispetto all'elaborato dell'Arch. Renzo Piano.

La stima preliminare del valore degli immobili e dei diritti oggetto di valorizzazione e vendita ed ammonta presumibilmente ad un importo compreso tra Euro **25.000.000,00** e **30.000.000,00**, di cui parte è costituita da:

- quanto al valore della società Nuova Foce S.r.l. di cui al punto 1a), euro **5.320.000,00**, come risulta da perizia della società SALT in data 22 marzo 2018, agli atti della stazione appaltante;
- quanto ai beni e ai diritti di cui al punto 1b), euro **6.451.816,00**, come risulta da apposita perizia redatta a cura della Direzione Coordinamento delle Risorse Tecnico Operative del Comune di Genova, agli atti degli uffici.

Gli immobili di proprietà di Nuova Foce S.r.l. di cui al punto 1a) risultano interamente gravati da ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, a garanzia di debito derivante da concessione di mutuo, pari ad oggi al valore residuo di euro **14.090.909,00**; pertanto, essendo prevista la demolizione di buona parte degli immobili ipotecati, l'acquirente, contestualmente all'acquisto, dovrà estinguere in tutto o in parte il debito residuo a favore della Banca, ovvero accollarsi il debito residuo con idonee garanzie, al fine di potere procedere alle necessarie demolizioni con il consenso della Banca.

Si precisa che i valori indicati non sono in alcun modo vincolanti, sono suscettibili di scostamenti anche significativi, e il Soggetto aggiudicatore non assume nessuna responsabilità in ordine al loro carattere effettivamente rappresentativo.

E' in corso di acquisizione una valutazione complessiva dei beni e diritti oggetto della presente vendita, che tenga in considerazione i costi e gli investimenti che la realizzazione del Waterfront di Levante presumibilmente comporta, i cui esiti saranno definitivamente comunicati al momento dell'invio delle lettere d'invito di cui al successivo art. 9 (seconda fase della procedura di gara).

Tali valori costituiranno i prezzi a base d'asta per la valutazione dell'offerta economica di cui al successivo art. 9.

Gli operatori economici avranno diritto di recedere dalla procedura e di ritirare la propria manifestazione d'interesse nel caso in cui, in sede di lettera di invito, i valori posti a base d'asta dovessero essere superiori del 10% al valore massimo sopra indicato.

Il partecipante potrà, altresì, esercitare il diritto di recesso con restituzione della fideiussione nel caso in cui, a seguito dell'elaborazione del piano economico finanziario richiesto per accedere alla seconda fase di valutazione, dovessero emergere comprovati squilibri economici tali da compromettere la sostenibilità complessiva del progetto.

Poiché la vendita di quanto sopra indicato è funzionale alla attuazione del Waterfront di Levante, si richiama l'attenzione sul fatto che, gli immobili padiglione C, palazzina uffici, padiglione M, padiglione D, nucleo originario del portale di Levante, dovranno essere demoliti a carico dell'acquirente, che assumerà anche l'obbligo di realizzare la porzione privata di canale che residua al netto dell'intervento a carico dell'Amministrazione

comunale (allegato F).

La disciplina della vendita di cui al presente disciplinare non soggiace alla procedura dettata dal regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, non trattandosi di programma di vendita, ed è effettuata, in base all'art. 8 del medesimo, secondo le modalità delineate dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, e dalla conseguente deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 31 maggio 2018.

Art. 4

(Risultati attesi e obblighi realizzativi)

L'attuazione del progetto dovrà avvenire secondo le modalità specificate negli allegati tecnici del presente disciplinare e dovrà prevedere il completamento del canale navigabile con larghezza variabile parallelamente alla costa (larghezza m. 40 con possibilità di scostamento nell'ordine del 10% e profondità minima m. 3,5): si tratta, infatti, dell'elemento qualificante del Waterfront di Levante, il cui imbocco verrà realizzato a cura del Comune di Genova: tale canale, nella parte realizzata a cura e spese del privato, rimarrà un'opera privata, pertanto valorizzabile anche attraverso la cessione o locazione di posti barca.

Occorrerà, inoltre, garantire la più ampia fruibilità pubblica degli spazi aperti e delle aree scoperte, il mantenimento della funzione fieristica dell'edificio B, ivi comprese tutte le servitù necessarie al suo funzionamento e quelle di accesso pedonale e carrabile allo stesso.

Gli acquirenti dovranno rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, corretta gestione idrica, garantendo la qualità del canale attraverso l'installazione e la corretta conduzione di impianti mirati per il ricircolo delle acque, mobilità sostenibile, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili e altre componenti necessarie per creare progetti con emissioni di carbonio tendenti allo zero.

L'operatore aggiudicatario sarà, inoltre, tenuto a rispettare i seguenti elementi qualificanti la visione dell'Arch. Renzo Piano, come evidenziati nell'atto di donazione:

- a) demolizione dei volumi e creazione di un canale navigabile parallelo alla costa e collegato verso sud con due rami, quello pubblico d'imbocco ed uno all'estremità di levante, interposto tra il palasport e il padiglione D e con sfocio nella marina della fiera;
- b) realizzazione di nuovi volumi nei limiti indicati al precedente articolo 3);
- c) le destinazioni d'uso previste sono:
 - residenziale
 - ricettiva
 - direzionale
 - funzioni complementari (tra cui commerciali sportive e affini).

Entro i limiti evidenziati, l'operatore potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all'interno degli spazi disponibili, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, dettagliate nei citati **allegati E, E1 e H**.

Art. 5

(Soggetti ammessi alla selezione)

Potranno partecipare alla procedura di selezione gli operatori economici, persona fisica o giuridica, ente pubblico, raggruppamento tra tali persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese o di professionisti, o ente senza personalità giuridica in possesso dei requisiti previsti al successivo art. 8 e che non si trovino in una delle cause di esclusione indicate **nell'allegato I** (istanza di partecipazione e fac simile dichiarazioni).

Art. 6

(Procedura di selezione)

La procedura di selezione si articola in due fasi: la prima fase consistente in una preselezione finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse rispondenti ai criteri previsti dal presente disciplinare e consistenti nella presentazione delle dichiarazioni e degli impegni e dei documenti specificamente richiesti, corredata dallo sviluppo indicativo della propria idea progettuale e dall'indicazione del team dei partecipanti; la seconda fase, alla quale verranno ammessi solo i candidati che hanno partecipato e superato la prima fase, e consistente nella presentazione dell'offerta tecnica, che comprende il progetto di riqualificazione, e nella presentazione dell'offerta economica, intesa come prezzo di acquisto dei beni al rialzo rispetto alle basi d'asta che verranno successivamente comunicate in sede di invito alla seconda fase. All'offerta economica dovrà essere allegato il piano economico finanziario dell'intervento.

Qui di seguito la tempistica indicativa prevista allo stato attuale

Fase 1

- presentazione istanze di partecipazione
alla fase di manifestazione di interesse entro il 31 luglio 2018

- valutazione preliminare delle manifestazioni
di interesse e invio delle lettere d'invito entro il 31 agosto 2018

Fase 2

- termine scadenza offerte entro il 30 novembre 2018
- selezione del vincitore entro il 31 dicembre 2018

Art. 7

(Prima fase della procedura: elementi della preselezione)

L'istanza di partecipazione, con tutta la documentazione a corredo, dovrà essere presentata secondo le modalità e i termini puntualmente indicati in apposito avviso che sarà pubblicato da S.P.Im. S.p.a., nel quale verranno altresì indicate le modalità e i termini entro i quali potranno essere inoltrati alla Soggetto aggiudicatore specifici quesiti.

Si rende noto sin d'ora che i soggetti partecipanti non riceveranno alcun compenso e/o rimborso per la partecipazione alla presente procedura e per qualsiasi spesa ad essa connessa neanche nell'ipotesi in cui l'amministrazione, a sua discrezione, decida di interrompere e non portare a termine la presente procedura.

Si rende, altresì, noto che la mancata partecipazione alla fase di preselezione, e/o il mancato superamento di tale prima fase, non consentiranno di essere ammessi alla seconda fase.

I soggetti interessati potranno, non oltre il trentesimo giorno dalla pubblicazione dell'avviso, richiedere di effettuare una visita dei luoghi preventiva, accompagnati dai tecnici di S.P.Im. S.p.A. e con le modalità che verranno indicate nell'avviso di manifestazione di interesse.

Per la partecipazione alla prima fase della presente procedura i concorrenti dovranno consegnare i seguenti documenti, con le modalità che verranno dettagliate nell'avviso di preselezione predisposto a cura di S.P.Im. S.p.A.:

- 1) l'istanza di ammissione alla procedura di gara da compilare con le informazioni richieste nel modello **allegato I** al presente disciplinare;
- 2) la presentazione dell'idea progettuale;
- 3) la presentazione del gruppo/team partecipante e della sua organizzazione.

I documenti dovranno essere redatti in lingua italiana e dovranno essere datati e, in caso di aggregazione di diversi soggetti, dovranno, altresì, essere firmati dal capogruppo del team partecipante.

Il presente disciplinare e tutti i documenti allegati sono scaricabili dal sito **www.spingenova.it**

Art. 8 (Requisiti)

L'istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse deve contenere l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) Requisiti di ammissione

Il soggetto concorrente deve:

- 1) possedere un indicatore Attivo Corrente / Passivo Corrente, relativo all'ultimo bilancio approvato alla data di presentazione della manifestazione di interesse, maggiore o uguale a 1 (tale indicatore deve essere posseduto da ciascuno dei componenti del gruppo/team);
- 2) avere eseguito negli ultimi cinque anni solari antecedenti la data di presentazione dell'istanza, o avere in corso di esecuzione, iniziative di sviluppo, trasformazione e/o gestione relative ad una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) non inferiore a 100.000 mq (tale indicatore deve essere posseduto cumulativamente dai componenti del gruppo/team);
- 3) avere eseguito negli ultimi dieci anni solari antecedenti la data di presentazione della manifestazione di interesse, almeno un'iniziativa avente ad oggetto attività di cui al precedente punto 2 riferita ad una SLP non inferiore a 15.000 mq (tale indicatore deve essere integralmente posseduto da almeno uno dei soggetti partecipanti al team in quanto non frazionabile).

Tali requisiti di qualificazione si applicano solo nel caso di offerta inerente l'intero compendio oggetto di vendita.

Essi non sono richiesti nel caso di manifestazione d'interesse per l'acquisizione di singoli lotti su cui il Soggetto aggiudicatore procedente si riserva di assumere le proprie determinazioni circa le modalità di svolgimento della relativa ed eventuale procedura di selezione.

Gli operatori dovranno inoltre:

- a) indicare l'interesse all'acquisto dell'intero compendio ovvero per uno o più lotti indicati al precedente articolo 3);
- b) accettare i vincoli e le disposizioni previsti dal presente disciplinare in relazione agli immobili come sopra indicati;
- c) indicare il possesso dei requisiti soggettivi di ordine generale;
- d) allegare l'ultimo bilancio approvato e una relazione inerente alla descrizione di interventi di riqualificazione urbana relativi ai predetti requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi.

a) Idea progettuale

La descrizione dell'idea progettuale (indicativamente numero 20 pagine in formato A4) dovrà essere composta come segue:

- a) una presentazione riassuntiva dell'approccio generale del progetto e del contributo al raggiungimento degli obiettivi del presente disciplinare con relazione metodologica;
- b) una breve presentazione delle soluzioni proposte per la realizzazione del Waterfront;
- c) almeno due tavole in formato A3, con semplici illustrazioni concettuali: schizzi, schemi, diagrammi, grafici, tabelle per presentare l'organizzazione fisica e l'integrazione del progetto nell'ambiente urbano e naturale circostante.

Nella presente fase di preselezione, i soggetti concorrenti non devono fornire disegni architettonici dettagliati.

b) Il team partecipante

Il team partecipante deve chiaramente indicare, in apposita relazione, il ruolo di ciascun membro del team e il /i relativo/i contributo/i proposto/i al progetto e identificare il capogruppo del team.

La relazione presenterà due sezioni:

- a) informazioni relative al capogruppo del team partecipante;
- b) informazioni relative ad ogni membro del team, compresi ruolo, contributo alla proposta, durata del contributo e relative fasi di partecipazione (progettazione/implementazione/funzionamento), esperienza e competenze.

In tale relazione occorrerà evidenziare il possesso in proprio, o mediante il ricorso a progettisti terzi, di capacità di progettazione adeguate alla complessità dell'intervento.

Ciascun componente del team dovrà produrre un curriculum nel quale dovranno essere dettagliati i titoli e le esperienze maturate.

La valutazione delle istanze di partecipazione pervenute sarà effettuata da apposita commissione, nominata dal Comune di Genova. Saranno ammessi alla fase successiva della gara tutti i candidati che avranno presentato istanze di partecipazione giudicate ammissibili dalla Commissione in quanto corredate da tutta la documentazione richiesta e recanti un'idea progettuale coerente con il disegno d'assieme del Waterfront di Levante donato alla Città dall'Arch. Renzo Piano.

I soggetti così individuati saranno invitati a partecipare alla fase finale della gara per presentare l'offerta.

Sarà in facoltà dei soggetti ammessi alla seconda fase di presentare offerta:

- 1) aggregando altri operatori economici, purché mantengano il ruolo di capogruppo del

- team;
- 2) modificando la composizione del team purché mantengano il ruolo di capogruppo e siano complessivamente qualificati secondo i requisiti richiesti.

Art. 9

(Seconda fase della procedura: presentazione dell'offerta)

Agli operatori ammessi alla seconda fase, verrà inviata apposita lettera d'invito a presentare offerta, nella quale saranno dettagliate le regole di partecipazione e di svolgimento della procedura, offerta che verrà valutata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa al miglior rapporto qualità prezzo, nella quale sarà dettagliato quanto segue:

- contenuto della busta con la documentazione amministrativa;
- contenuto dell'offerta tecnica e ponderazione dei differenti criteri di valutazione (max punti 70);
- contenuto dell'offerta economica e relativa ponderazione (max punti 30);
- modalità di attribuzione dei punteggi e redazione della graduatoria.

Con particolare riferimento all'offerta tecnica, i candidati dovranno presentare il progetto preliminare dell'intervento e il cronoprogramma previsto; saranno apprezzate le proposte che maggiormente rispondono all'idea progettuale "Waterfront di Levante" dell'Arch. Renzo Piano, che prevedano soluzioni atte minimizzare l'impatto ambientale derivante dalle attività di demolizione e smaltimento dei materiali, alla mitigazione dell'impatto delle attività di cantiere sul circostante contesto urbano, con particolare attenzione alla viabilità locale, alla navigazione da diporto, ed al funzionamento delle attività fieristiche da svolgersi nel padiglione B Jean Nouvel, che manterrà tale destinazione. In funzione di tale ultima destinazione, il soggetto aggiudicatario dovrà garantire la possibilità di accedere con mezzi pesanti e la riorganizzazione della rete dei sottoservizi per effetto della costruzione del canale. Nella progettazione e nel funzionamento degli edifici e degli spazi fruibili al pubblico, saranno inoltre apprezzate le soluzioni che consentano di migliorare l'efficienza energetica e di sviluppare la mobilità sostenibile.

Il Soggetto aggiudicatore si riserva comunque il diritto di:

- a) non procedere ad aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale;
- b) procedere all'aggiudicazione anche in caso di presenza di una sola offerta valida.

Art. 10

(Garanzie)

A garanzia della serietà della manifestazione di interesse, ciascun soggetto concorrente dovrà presentare idonea fideiussione bancaria e/o assicurativa di primario istituto di credito o assicurativo e/o deposito cauzionale a favore di S.P.Im. S.p.a. dell'importo pari ad euro 2.000.000.

La garanzia sarà restituita nel caso di non ammissione alla seconda fase di gara, nel caso di mancata aggiudicazione all'esito della seconda fase, ovvero nel caso in cui in sede di lettera di invito, i valori posti a base d'asta dovessero essere superiori del 10% al valore massimo sopra indicato.

Il partecipante potrà, altresì, esercitare il diritto di recesso con restituzione della fideiussione nel caso in cui, a seguito dell'elaborazione del piano economico finanziario richiesto per accedere alla seconda fase di valutazione, dovessero emergere comprovati squilibri economici tali da compromettere la sostenibilità complessiva del progetto.

La garanzia è parimenti richiesta nel caso di manifestazione d'interesse per l'acquisizione di singoli Lotti: in tale ipotesi la fideiussione dovrà essere pari ad euro 1.000.000

Art. 11 **(Riservatezza)**

Nel corso della partecipazione alla gara gli operatori partecipanti dovranno sottoscrivere un accordo per garantire la massima riservatezza di:

- proposte presentate dai soggetti partecipanti prestando particolare attenzione ai diritti di proprietà intellettuale che potrebbero essere collegati ai contenuti delle loro proposte;
- qualsiasi informazione relativa al sito che i soggetti partecipanti avranno ricevuto dai proprietari o che avranno ottenuto in altro modo ad eccezione delle informazioni pubbliche presenti sul sito Web.

Fermo restante quanto convenuto in precedenza, i soggetti partecipanti potranno comunicare le informazioni riservate:

- ai rispettivi amministratori, rappresentanti sociali o simili e loro dipendenti, così come ai rappresentanti dei consigli d'amministrazione, nella misura necessaria per la predisposizione degli atti propedeutici ai trasferimenti immobiliari e societari (essendo esplicitamente inteso che suddetti amministratori, rappresentanti sociali o simili e loro dipendenti e rappresentanti dei consigli d'amministrazione saranno informati della natura riservata di tali informazioni e dovranno assicurarsi che l'obbligo di riservatezza sia garantito);
- alla banca o istituto finanziario o investitore con cui suddetta parte ha finanziato la propria partecipazione all'operazione prevista, così come ai rappresentanti dei consigli d'amministrazione per la predisposizione ed esecuzione dell'accordo finanziario;
- se per legge fosse richiesto di divulgare tali informazioni.

ALLEGATI:

- A) atto di donazione;
- A1) elaborati grafici;
- B) planimetria relativa al compendio immobiliare con evidenza delle proprietà e dei diritti di titolarità di Nuova Foce s.r.l. e del Comune di Genova;
- C) nota Soprintendenza 22 maggio 2018 prot. n. 11438;
- C1) nota soprintendenza 01 giugno 2018 prot. n. 12257;
- D) aggiornamento elaborati grafici dell'Arch. Renzo Piano e della società Renzo Piano Building Workshop S.r.l. sul Waterfront di Levante;
- E) scheda normativa di congruità del distretto di trasformazione Fiera Kennedy n. 20;
- E1) relazione esplicativa;
- F) elaborato grafico opere pubbliche;
- G) delibera del Consiglio comunale di Genova n. 25 del 10 aprile 2018;
- H) elaborato grafico funzioni ammesse;

D) istanza di partecipazione e fac simile dichiarazioni.