

COMUNE DI PONSACCO

(Provincia di Pisa)

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOC.LE MELORIE - Art. 27 Legge n. 865/1971 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI UN LOTTO DA CEDERE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

IL RESPONSABILE DEL 3°SETTORE – AREA TECNICA

Visto:

- il Piano per gli Inseidiamenti Produttivi quale strumento attuativo della zona di cui alla Variante al P.R.G. N.10, adottato il 26.06.2002 con delibera C.C. n. 75 ed approvato in data 26.09.2002 con delibera C.C. n°97
- la delibera Giunta Comunale n.135 del 03.09.2002 con la quale sono stabiliti i costi di urbanizzazione e di esproprio delle aree del Piano determinati in via preventiva e con la condizione di salvo conguaglio al momento della completa attuazione degli stessi;
- la delibera Giunta Comunale n.151 del 17.09.2002 con la quale sono stabiliti i criteri di assegnazione delle aree PIP;
- la Legge 22.10.1971 N.865 e successive modificazioni ed integrazioni che norma e regola gli interventi nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi;
- il vigente Regolamento per l'Assegnazione delle Aree nel P.I.P. approvato con delibera C.C. n.58 del 31.05.2000, modificato e integrato con delibera C.C. n.91 del 30.07.2002, con delibera C.C. n.106 del 25.07.2003 e con delibera C.C. n. 50 del 10.07.2006;

Preso atto

- della richiesta di risoluzione dell'atto di cessione per rinuncia da parte di una Impresa,
- della Determina n° 80 del 09.02.2016 con la quale è stato provveduto alla liquidazione alla ditta rinunciataria, già assegnataria del lotto in questione
- dell'atto di cessione del lotto stesso, in data 19.02.2016 al rogito del Notaio Dott. Valerio Varrati , a seguito del quale si è reso disponibile il lotto n°9 , come individuato nell'art.1.

A V V I S A

- che il Comune intende procedere all'assegnazione di un lotto edificabile ricompreso nel P.I.P. comparto 2, resosi disponibile a seguito di avvenuta retrocessione con atto stipulato in data 19 febbraio 2016 al rogito del notaio Dott. Varrati Valerio Valerio di Pisa, (Repertorio n° 27401) per cui E' INDETTO il bando integrativo per la prenotazione dell'area da cedere in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 nei seguenti termini:

ART. 1 - CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Il P.I.P. approvato prevede lotti, con pluralità di destinazione d'uso, da assegnare in base alle priorità e criteri fissati nel presente bando;

Il P.I.P. approvato ha i seguenti dati progettuali complessivi:

- Superficie complessiva mq. 101.410
- Superficie fondiaria mq. 54.823
- Parcheggi mq. 10.845
- Verde pubblico mq. 10.302
- Strade mq. 25.250
- Cabine ENEL mq. 180

Il Lotto disponibile nel P.I.P. a seguito rinuncia di precedente Impresa, ha le seguenti dimensioni e potenzialità edificatoria:

LOTTO	Superficie Lotto	Superficie copribile	Destinazione d'Uso	Volume Ammissibile
9	1545	772,5	commerciale	6180

I Lotti prevedono i seguenti indici urbanistici:

RC- Rapporto di copertura = 50%

H- Altezza massima = 10,50 ml

D- Distanza tra i fabbricati = 10 ml

L'edificazione è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici, di altezza e distanza e le ulteriori prescrizioni stabilite nel Piano e nelle relative Norme di Attuazione, come indicato al successivo Art.6;

Il diritto di proprietà potrà essere condizionato solo nei limiti e con le modalità previste nel Regolamento e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto concerne:

- la realizzazione di fabbricati per attività *commerciale – artigianale - industriale e direzionale*, come specificato nella tabella per le attività previste dalle N.T.A. allegate al P.R.G.C. per le zone D/3 e del P.I.P.;
- è consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o proprietario non superiore a mq. 110 per ogni lotto;

ART. 2 – COSTO DI CESSIONE

Il prezzo per la cessione del lotto in diritto di proprietà è previsto in **85,30** ogni metro-quadrato di superficie netta, come stabilito sulla base dalla Deliberazione della Giunta Comunale n° 135 del 03.09.2002 sopra richiamata, comprensiva della quota parte del prezzo di acquisizione dell'area e degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in base al costo delle opere di urbanizzazione primaria stesse e della Delibera del C.C. n° 29 del 29.07.2015 alla Determinazione dei prezzi per l'anno 2015.

ART. 3 - TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del corrispettivo complessivo, ammontante a **€ 131.788,50** dovrà essere effettuato secondo le seguenti modalità ed entro le previste scadenze sotto elencate:

- entro trenta giorni dalla data di assegnazione dell'area l'assegnatario dovrà corrispondere il 50% del corrispettivo, quale conferma della prenotazione, da versare presso la tesoreria Comunale di Ponsacco (Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo);
- alla stipula dell'atto di alienazione dovrà essere corrisposta la rimanente cifra, salvo il conguaglio finale che avverrà dopo il collaudo finale di tutte le opere;
- al momento del rilascio del Permesso a Costruire l'assegnatario dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo costo di costruzione se dovuti;

ART. 4 – PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.

1 - Caratteristiche soggettive dell'operatore

L'ordine di priorità riferito alle caratteristiche soggettive dell'operatore richiedente è il seguente:

- Necessità di trasferimento di aziende operanti in particolari settori del centro abitato di Ponsacco, ove le attività contrastino con lo stato di fatto dell'urbanizzazione e/o siano incompatibili con residenza, e con la destinazione di zona del P.R.G. vigente; PUNTI 5
- Trasferimento dell'azienda e sue previsioni di espansione; PUNTI 4
- Cooperative di produzione. PUNTI 3
- Consorzi o Forme associative tra imprese artigiane. PUNTI 2
- Aziende di nuova formazione PUNTI 1
- Imprese di costruzioni o immobiliari PUNTI 0

2 - Ulteriori titoli di priorità

Nell'ambito dello stesso gruppo con eguale punteggio potrà essere formata una sub-graduatoria delle domande in base ai seguenti criteri generali:

- Numero degli addetti alla data del bando;
- Data di costituzione dell'azienda;
- Programma di espansione dell'attività;

3 – Assegnazione di Lotti subordinata alla Destinazione D'uso

L'assegnazione dei lotti avverrà rispettando le destinazioni d'uso previste nel Piano in base alle funzioni dell'attività da insediare è cioè:

- I Lotti direttamente attestanti alla strada direttrice principale (prolungamento Viale Europa) e quindi quello oggetto del presente bando è riservato ad Aziende operanti in via prevalente nel settore commerciale.
- E' facoltà del Comune di non procedere all'assegnazione dei lotti in mancanza di programmi aziendali non confacenti alla previsione del P.I.P. e agli indicatori sopraindicati.
- In caso di assenza di domande per attività commerciali il Lotto può essere assegnato anche ad Aziende produttive (artigianali, industriali), di servizio e Imprese di costruzioni e immobiliari.

ART. 5 – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

Di seguito sono indicati i criteri di attribuzione dei punteggi:

INDICATORE N.1:

In base alle caratteristiche soggettive dell'Azienda alle domande saranno attribuiti punteggi come indicato all'art.4 e conseguentemente sarà compilata una graduatoria fra tutte le domande pervenute ed ammesse;

INDICATORE N.2:

Nell'ambito della stessa fascia di punteggio attribuita in base alla graduatoria formulata in base al punto precedente, alle Aziende saranno stabiliti ulteriori titoli di priorità secondo tre parametri indicati all'Art.4.2:

- a) Numero di addetti, così come risultante dagli atti dell'Impresa, alla data di pubblicazione del presente bando, escluso il titolare, il personale a tempo parziale o quello interinale, secondo lo schema sottoindicato, precisando che tra i vari intervalli si procede per interpolazione:

1 addetto	= 0,05
2 addetti	= 0,1
4 “	= 0,2
6 “	= 0,3
10 “	= 0,4
> 20 “	= 0,5

- b) Data di costituzione dell'Azienda

2 anni	= 0,1
12 “	= 0,2
>22 “	= 0,3

- c) Programma di sviluppo dell'attività

Si effettua una valutazione di merito del programma di sviluppo aziendale, sulla base di:

- Attività nel settore del mobile e dell'arredamento = 0,1
- Assunzione di addetti nel corso del biennio 2004/5 fino alla data del bando
 - 1 addetto = 0,02
 - 2 addetti = 0,05
 - 4 “ = 0,10
- Riduzione dell'impatto ambientale
- (emissioni in atmosfera: nullo = 0,05 - nei limiti di legge: 0 - entro il 50% dei parametri: 0,03
- scarichi nei corpi idrici di inquinanti : nullo = 0,05 - nei limiti di legge 0 - entro il 50% dei parametri 0,03
- non produzione di rifiuti o riciclaggio dei residui di lavorazione:
 - assenza di rifiuti = 0,05
 - produzione rifiuti da conferire in discarica 0 - Recupero o riciclaggio oltre il 50% del totale 0,03

A parità di punteggio prevale la data di presentazione della domanda.

In caso di omissioni di dati, non si procederà ad attribuire il relativo punteggio.

INDICATORE N.3: (solo per Imprese costruttrici o immobiliari)

La graduatoria delle Imprese costruttrici e/o immobiliari sarà formata esclusivamente dagli indicatori di cui al punto 2 lettera a) e lettera b) dell'indicatore n.2 precedente

ART. 6 - TERMINI E CRITERI DI UTILIZZAZIONE

Gli indici ed i parametri urbanistici da rispettare per la realizzazione degli edifici sono quelli stabiliti nel progetto esecutivo del P.I.P., nonché nelle norme di attuazione del P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio del Comune di Ponsacco, fatta salva comunque l'osservanza di specifiche norme di Legge vigenti al momento della presentazione dell'istanza del Permesso a costruire.

Le possibilità edificatorie del Lotto, dovranno essere utilizzate mediante la realizzazione di un edificio avente superficie coperta non inferiore al 30% di quella massima ammissibile, nei termini di seguito stabiliti:

- la richiesta relativa al permesso a Costruire dovrà essere presentata entro e non oltre Sei mesi dalla data della stipula della convenzione, fermo restando che la formale assegnazione consente la presentazione della domanda del Permesso il cui rilascio però è subordinato alla stipula dell'atto pubblico di vendita.
- i lavori relativi all'edificio da realizzare dovranno essere iniziati entro un anno ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire, rilascio da effettuare secondo i termini previsti dalle vigenti normative, salvo eventuali proroghe per gravi e giustificati motivi;

Il fabbricato realizzato dovrà essere destinato all'attività commerciale – artigianale - industriale e direzionale, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica della zona, secondo quanto indicato nella richiesta di assegnazione e, fatti salvi i casi particolari espressamente previsti nel regolamento di assegnazione, dovrà essere utilizzato direttamente dalla Impresa che ne ha fatto richiesta, per la propria attività, per un periodo di almeno dieci anni dalla data della dichiarazione di abitabilità/agibilità del fabbricato. Nel caso di assegnazione a Imprese di costruzioni o Società Immobiliari, il fabbricato dovrà essere ceduto a Ditte che abbiano i requisiti previsti dal bando secondo le modalità previste dall'art.22 del Regolamento per le Assegnazioni di Aree.

ART. 7 – CONDIZIONI E MODALITA' DELLE ASSEGNAZIONI PENALITA' E REVOCA – LIMITI ALLE CESSIONI

L'assegnatario del Lotto, dovrà obbligatoriamente, sottoscrivere la convenzione con l'amministrazione comunale **entro trenta giorno** dall'atto di aggiudicazione, **TERMINE NON PROROGABILE**.

Le assegnazioni ed il successivo trasferimento in proprietà delle aree è vincolata ed è sottoposta alle condizioni speciali ed essenziali indicate nel Regolamento e nel presente bando nei capoversi seguenti:

L'immobile realizzato sull'area assegnata non può essere alienato, né locato, né su di esso può essere costituito alcun diritto reale di godimento prima che sia decorso il termine di 10 (dieci) anni dalla dichiarazione di abitabilità/agibilità, fatti salvi i casi particolari espressamente previsti nel Regolamento e nel caso di Imprese di costruzioni che dovranno cedere o locare a Ditte secondo il procedimento previsto dall'art.22 del regolamento.

Successivamente a tale termine, gli immobili realizzati potranno essere alienati e/o locati, con il contestuale trasferimento del diritto di proprietà, secondo le modalità stabilite dal Regolamento, fermo restando l'obbligo del loro utilizzo secondo le previsioni delle norme del P.I.P. in oggetto e del P.R.G. del Comune di Ponsacco vigente.

Comporta la decadenza dell'assegnazione, secondo quanto previsto dall'art.8 del Regolamento:

- il mancato versamento della 1° rata del prezzo di cessione dell'area entro il termine assegnato;
- il mancato rispetto del termine assegnato dal Comune per la stipula dell'atto pubblico di cessione in proprietà e contemporaneo versamento della 2° rata.

Determina la risoluzione espressa della convenzione e del trasferimento in proprietà del suolo ai sensi dell'art.1456 e 1457 del codice civile:

- la mancata presentazione dell'istanza del Permesso a Costruire entro e non oltre sei mesi dalla data di stipula della convenzione;

- il mancato rispetto dei tempi di costruzione del fabbricato salvo quanto previsto dal medesimo Regolamento per eventuali proroghe;
- la cessione del diritto di proprietà o della potestà di godimento dell'area ineditata o parzialmente ineditata, fatti salvi i casi particolari espressamente previsti nei criteri stabiliti dal Regolamento;
- la realizzazione di opere o utilizzazione dell'immobile difformi dalle indicazioni progettuali.

ART. 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le Imprese interessate dovranno presentare entro il termine del **08 agosto 2017** una domanda nella quale dovranno essere forniti tutti i dati necessari ad individuare le caratteristiche soggettive ed oggettive dell'Impresa, come descritto nei precedenti art.4 e 5 e nel vigente Regolamento. La domanda, corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che deve essere integralmente compilato, deve essere prodotta utilizzando l'apposito modulo "**Modulo A**" disponibile presso il Settore Urbanistica, l'URP, SUAP, oppure scaricandolo dal Sito Web, mediante consegna all'Ufficio Protocollo del Comune oppure tramite il servizio postale con Raccomandata A.R., in tal caso farà fede la data di spedizione del plico postale.

Alla domanda dovranno essere allegate le seguenti dichiarazioni e documenti:

- 1) Certificato di Iscrizione al Registro delle Imprese;
- 2) Un programma dell'attività aziendale e sua prospettiva di sviluppo o quanto ritenuto utile ai fini dell'attribuzione delle ulteriori priorità nell'ambito della medesima fascia attribuita, ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'Indicatore n.2 dell'art.5.

La domanda potrà essere presentata anche da Imprese appositamente consorziate o associate per la realizzazione di un unico progetto corredate di un unico programma, utilizzando il **Modulo "B"**

In tal caso le Imprese designano un'Impresa capogruppo, responsabile dell'intero progetto, che sottoscrive la domanda, allegando per ciascuna Impresa aderente l'apposita scheda relativa alle caratteristiche oggettive e soggettive di ciascuna.

Ponsacco li, 27.06.2017

***Il Responsabile del 3°Settore
Arch. Nicola Gagliardi***