

COMUNE DI PIEVE FOSCIANA
Provincia di Lucca

**SECONDO BANDO PER L'ASSEGNAZIONE PROVVISORIA
DI AREE NEL PIP**

Premesso:

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 22.02.2008 è stato approvato il Piano Insediamenti Produttivi in Via di Canalecchia;
- Che è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 29.07.2008 al 30.08.2008 il bando per l'assegnazione provvisoria di aree nel PIP in Via di Canalecchia;
- Che a seguito del suddetto bando è stato definitivamente assegnato solo il lotto n. 1;
- Che pertanto si rende necessario provvedere all'assegnazione dei restanti tre lotti;
- Che per l'attuazione del PIP è necessario procedere all'assegnazione dell'intero comparto e che pertanto è stato ritenuto opportuno inserire la possibilità per i partecipanti di richiedere uno o più lotti ;
- che con determinazione n° 185 in data 29.10.2008 il Responsabile del Settore Urbanistica ha approvato il presente bando;

In attuazione di quanto sopra si provvede a pubblicare il seguente bando:

Art. 1 – CARATTERISTICHE DEI LOTTI E LORO DESTINAZIONE

Le cessioni in proprietà agli assegnatari delle aree previste nel P.I.P. sono destinate all'esercizio del diritto a realizzare fabbricati per attività artigianali e industriali, nonché all'esercizio delle relative attività.

Le aree da assegnare, relative al Piano P.I.P. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22.02.2008, hanno le seguenti caratteristiche:

Lotto n. 2	superficie mq. 1.657	Sup. Cop. Max mq 650	H max ml 11,00
Lotto n. 3	superficie mq. 2.246	Sup. Cop. Max mq 750	H max ml 11,00
Lotto n. 4	superficie mq. 1.621	Sup. Cop. Max mq 600	H max ml 11,00

Nel caso vi sia la necessità di una superficie superiore o inferiore a quella prevista, alcuni lotti potranno essere accorpati o frazionati, secondo le esigenze ed i criteri, anche di priorità, di seguito indicati.

L'amministrazione si riserva in ogni caso la possibilità di non assegnare nessun lotto, qualora non si raggiunga un numero di domande, tali da consentire la completa realizzazione del piano.

Art. 2 – REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI E PRIORITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.

a) Caratteristiche soggettive dell'operatore;

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

1. Imprenditore industriale (punti 10);
2. Imprenditore artigiano (punti 10);
3. Imprenditore commerciale di merci all'ingrosso non aperte alla vendita al minuto (punti 5);

b) Caratteristiche oggettive dell'attività

L'ordine di priorità riferito alle caratteristiche oggettive dell'attività da insediare è il seguente:

1. Attività industriali (punti 10);
2. Attività artigiane (punti 10);
3. Attività commerciali di merci all'ingrosso non aperte alla vendita al minuto (punti 5);

c) Priorità in ordine alla quantità di lotti richiesti

L'ordine di priorità riferito alla quantità di lotti richiesti è il seguente:

1. Domanda per tre lotti (punti 15);
2. Domanda per due lotti (punti 10);
3. Domanda per un lotto (punti 5);

d) Ulteriori e subordinati titoli di priorità

1. Trasferimento di attività esistente nel territorio comunale di Pieve Fosciana in zona non compatibile con l'attività esercitata ovvero trasferimento di attività esistente attualmente frazionata in più sedi per la riorganizzazione dell'attività in unica sede (punti 10);
2. Trasferimento di attività esistente nel territorio del Comune di Pieve Fosciana in zona compatibile con l'attività esercitata ovvero trasferimento di attività esistente attualmente frazionata in più sedi per la riorganizzazione dell'attività in unica sede (punti 9);
3. Insediamento di nuove attività industriali da iniziare o iniziate da non più di un anno (punti 8);
4. Insediamento di nuove attività artigianali da iniziare o iniziate da non più di un anno (punti 8);
5. Proprietario dell'area espropriata (anche a seguito di cessione bonaria) dall'Ente per la realizzazione del P.I.P. a condizione che lo stesso proprietario espropriato abbia i requisiti soggettivi previsti dal precedente articolo 2, lett. a) e che intenda esercitare una delle attività previste dalla lett. b) del stesso articolo 2, subordinatamente agli ordini di priorità previsti nel citato articolo (punti 15).
6. Insediamento di nuove attività commerciali di merci all'ingrosso non aperte alla vendita al minuto da iniziare o iniziate da non più di un anno (punti 5);

A parità di punteggio costituisce titolo di precedenza, in primo luogo il maggior numero di addetti assoluto, in secondo luogo il maggior numero di addetti per superficie utile lorda (S.U.L.), in terzo luogo priorità nella presentazione della domanda secondo l'ordine di acquisizione al protocollo del Comune.

Gli interessati possono partecipare per **uno o più lotti**, con scelta tra eventuali più concorrenti sullo stesso lotto, in relazione al punteggio raggiunto per la priorità di assegnazione. Qualora più partecipanti siano interessati allo stesso lotto, fermo restando il criterio del punteggio acquisito, si procederà in seduta pubblica all'assegnazione dei lotti residui.

Art. 3 - TERMINI E CRITERI DI UTILIZZAZIONE

Gli indici e i parametri urbanistici da rispettare per la realizzazione degli edifici sono quelli stabiliti nel piano attuativo (P.I.P.), nonché nelle norme del regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Pieve Fosciana e di ogni altra norma vigente in materia.

L'istruttoria sulle istanze di permesso ed il conseguente rilascio, nonché il controllo sulla dichiarazione di agibilità, saranno effettuate dal settore competente del Comune di Pieve Fosciana e seguirà le norme e i regolamenti vigenti in materia.

Al momento del rilascio del permesso dovrà essere corrisposto al Comune di Pieve Fosciana il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

La possibilità edificatoria del terreno da concedere in diritto di proprietà, dovrà essere utilizzata mediante la realizzazione di uno o più edifici dalla capacità pari ad almeno il 50% della massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti. Tale parametro può ritenersi verificato nel caso di assegnazione di lotti contigui, anche in tempi successivi, sulla sommatoria delle superfici fondiarie nei termini di seguito stabiliti:

- la richiesta relativa al permesso di costruire dovrà essere presentata entro e non oltre tre anni dalla data del contratto definitivo di assegnazione del lotto;
- i lavori relativi all'edificio da realizzare dovranno essere iniziati entro un anno ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati nei termini di legge;
- i termini di inizio e/o fine lavori potranno essere prorogati e/o modificati secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

L'area assegnata potrà essere utilizzata solo per l'edificazione di fabbricati con destinazioni d'uso ammesse dalle norme del regolamento urbanistico vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici realizzati dovranno essere destinati ad attività industriale o artigianale o commerciale di merci all'ingrosso, non aperte alla vendita al minuto, o a servizi compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica della zona, secondo quanto indicato nella richiesta di assegnazione. Tali edifici, inoltre, dovranno essere utilizzati, fatti salvi i casi particolari espressamente previsti all'art. 7, direttamente dal richiedente per la propria attività per un periodo di almeno 5 anni dalla data di dichiarazione di agibilità del fabbricato.

La destinazione d'uso dei fabbricati potrà, comunque, essere mutata nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. allegata al regolamento urbanistico vigente.

Gli immobili realizzati saranno soggetti al controllo sulle vendite e locazioni, e relativi prezzi e canoni per un periodo di anni 10 dalla data di certificazione dell'agibilità.

Art. 4 -TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Determinazione prezzo dei lotti:

Lotto 2 = € 93.000,00 + I.V.A./Registro + € 2.000,00

Lotto 3 = € 113.000,00 + I.V.A./Registro + € 2.000,00

Lotto 4 = € 87.000,00 + I.V.A./Registro + € 2.000,00

Il pagamento del corrispettivo complessivo, determinato nel provvedimento di assegnazione salvo conguaglio, dovrà essere effettuato secondo le seguenti modalità:

- entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di assegnazione dell'intero comparto P.I.P., l'assegnatario dovrà corrispondere il prezzo stabilito per l'acquisizione dell'area, salvo conguaglio, come segue;
 - Lotto 2 = € 47.000,00
 - Lotto 3 = € 57.000,00
 - Lotto 4 = € 44.100,00
- alla stipula dell'atto di compravendita, che dovrà essere stipulato entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuto esproprio ed assegnazione definitiva dei lotti edificabili da

parte del Comune di Pieve Fosciana, l'assegnatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo stabilito salvo l'eventuale conguaglio finale che avverrà dopo la chiusura della contabilità inerente il piano finanziario del P.I.P. e la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio dell'area.

- **Il prezzo di cessione delle aree è soggetto a conguaglio dovuto per eventuali maggiori/minori costi di realizzazione del piano attuativo, che saranno certificati al collaudo delle opere di urbanizzazione ed all'ultimazione delle procedure di acquisizione delle aree interessate dalla procedura espropriativa dell'intero comparto P.I.P., rapportate in modo proporzionale sulla superficie dei lotti edificabili, in particolare gli assegnatari si obbligano a versare al Comune di Pieve Fosciana gli eventuali maggiori importi dovuti entro 60 giorni dalla richiesta documentata di maggiore spesa da parte del Comune di Pieve Fosciana.**

Art. 5 – VINCOLI E CONTROLLI

La presentazione della domanda vincola fin da subito il concorrente assegnatario dei lotti richiesti.

Non è ammessa la possibilità di cessione del diritto di proprietà o della potestà di godimento dell'area ineditata o parzialmente edificata, fatti i salvi i casi particolari espressamente previsti nel successivo art. 7.

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 cinque anni dalla dichiarazione di agibilità, fatti salvi i casi espressamente previsti nel successivo articolo 7.

Successivamente a tale termine e per un periodo di ulteriori cinque anni, gli immobili realizzati potranno essere alienati e/o locati, secondo le modalità di seguito stabilite, fermo restando l'obbligo del loro utilizzo secondo le previsioni delle norme urbanistiche vigenti.

ALIENAZIONE:

- a. L'assegnatario che intende alienare gli immobili costruiti e contestualmente alienare le aree concesse in diritto di proprietà, deve presentare istanza al Comune di Pieve Fosciana, allegando la documentazione tecnico-contabile occorrente alla determinazione del prezzo degli immobili.
- b. Il Comune fissa entro novanta giorni dalla richiesta, il prezzo dell'immobile che sarà determinato tenendo conto delle seguenti modalità:
 - Costo di acquisto dell'area, aggiornato in base all'indice ISTAT dalla data di stipula del contratto di vendita alla data della richiesta di alienazione;
 - Quota del corrispettivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula del contratto di vendita alla data della richiesta di alienazione;
 - Costo effettivo documentato (fatture fiscali) della costruzione e relative opere di pertinenza (sistemazione esterna, recinzione, ecc.) aggiornato in base all'indice generale ISTAT dalla data di efficacia dell'attestazione di agibilità alla data della richiesta di alienazione;
 - Costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori aggiornato in base all'indice generale ISTAT dalla data di ultimazione dei lavori alla data della richiesta di alienazione;
 - Oneri generali documentati relativi a:
 - spese di acquisizione;
 - spese tecniche.

I costi saranno valutati congrui dall'ufficio tecnico comunale, salvo le dovute verifiche. Il prezzo come sopra determinato, dovrà essere diminuito, sulla base della vetustà dell'edificio e dello stato di conservazione di una percentuale dell'1% per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi, a partire dal sesto anno successivo alla fine dei lavori, fino ad una percentuale massima del 30%, nonché di eventuali contributi pubblici ottenuti.

- c. Il proprietario non potrà cedere direttamente l'immobile ad un prezzo superiore a quello stabilito dal Comune.

LOCAZIONE

- d. Il canone di locazione degli immobili realizzati sarà determinato dal Comune, nella misura massima del 5% del valore dell'immobile, calcolato con i criteri e le modalità previste per l'alienazione;
- e. Per la revisione periodica dei canoni di locazione si applicheranno le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 6– SANZIONI E PENALITA'

Si fa luogo all'applicazione della sanzione di decadenza dalla assegnazione nei seguenti casi:

- a. Trasferimento del diritto di proprietà dell'area inedita o parzialmente edificata;
- b. Utilizzazione dell'immobile per usi contrari alle norme tecniche di attuazione previste nel P.I.P. e nel regolamento urbanistico del Comune di Pieve Fosciana;
- c. Mancata utilizzazione dell'immobile, da parte del richiedente, direttamente per la propria attività, per un periodo di almeno cinque anni dalla data di dichiarazione di agibilità, salvo i casi espressamente previsti dal successivo articolo 7;
- d. Mancato rispetto delle modalità previste per la vendita e per la locazione nei dieci anni di cui all'art. 5, fatti salvi i casi previsti nel successivo art. 7.

Si applica una penale pari al 15% del 100% del prezzo pattuito per l'assegnazione dell'area nei seguenti casi:

- e. Mancata presentazione del permesso di costruire nei termini di cui al precedente articolo 3;
- f. Mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori fissati nel precedente articolo 3;
- g. Mancato rispetto dei termini e modalità di pagamento di cui all'art. 4.

Il pagamento della penale, fa riprendere ex novo il decorso dei termini di cui sopra. Nel caso di ulteriore mancato rispetto dei termini, si applicherà la sanzione della decadenza dalla assegnazione dell'area.

Nel caso di decadenza dalla assegnazione, il Comune emanerà un provvedimento coattivo di retrocessione che sarà registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese dell'assegnatario inadempiente. All'assegnatario decaduto spetterà il rimborso di quanto pagato fino a quel momento per l'acquisto dell'area decurtato del 10%. In caso di realizzazione di fabbricati sull'area retrocessa, sarà rimborsato il valore immobiliare, previa perizia dell'Ufficio tecnico Comunale, cui sarà applicata una decurtazione del valore rimborsabile del 10%. Gli importi saranno rimborsati al momento in cui il lotto edificato o meno sarà ceduto ad un nuovo assegnatario.

Art. 7 – CASI NEI QUALI E' AMMESSA L'ALIENAZIONE E LA LOCAZIONE E IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI NEL TERMINE DI CINQUE ANNI DALLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Nei casi di seguito elencati l'immobile realizzato può essere locato o alienato unitamente all'area concessa, entro il termine di cinque anni dalla dichiarazione di agibilità, previa determinazione da parte del Comune del prezzo di cessione o del canone di locazione, secondo i criteri stabiliti nel precedente articolo 5:

- a. Nel caso di cessazione dell'attività o cessione del ramo di azienda;
- b. Nel caso di ditta individuale che si trasformi in società di capitali la quale subentri nei diritti della ditta individuale, a condizione che la stessa sia interamente controllata dall'assegnatario;
- c. Nel caso di trasformazione, scissione o fusione di società assegnataria ai sensi del capo X, titolo V delle società del vigente Codice Civile, a condizione che il controllo della nuova società rimanga all'assegnataria dell'area.
- d. Nel caso in cui la società assegnataria dell'area decida di esercitare l'attività tramite società controllata (maggioranza del capitale) da costituire allo scopo, rimanendo proprietaria dell'immobile, in tal caso dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo con firma autenticata da un notaio con il quale la società assegnataria si impegna a non cedere o, comunque, trasferire la partecipazione di maggioranza nella società che svolgerà l'attività, per il periodo di almeno cinque anni dalla data di agibilità.
- e. Nel caso in cui tutti i soci della società assegnataria dell'area decidano di esercitare l'attività tramite una seconda società, da costituire allo scopo, con la medesima composizione societaria (sia dei soci, sia delle quote), rimanendo comunque proprietaria dell'immobile la società assegnataria. In tal caso i soci delle due società dovranno sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con firma autenticata da un notaio, con il quale si impegnano a non cedere o, comunque, a non trasferire la partecipazione nella società che svolgerà l'attività, per il periodo di almeno cinque anni dalla data di agibilità.
- f. Nel caso di procedimento di vendita coattiva dell'immobile per recupero del credito in forza di procedura esecutiva;
- g. Nel caso di finanziamento dell'intervento mediante operazioni di leasing, previa acquisizione di nulla-osta che sarà rilasciato ad insindacabile giudizio del Comune. In questo caso, l'assegnazione dell'area può essere fatta fin dall'inizio in favore della
- h. società di leasing erogatrice del finanziamento.

Art. 8 – TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree in diritto di proprietà, in bollo, **dovranno pervenire, in ogni caso, al protocollo del Comune di Pieve Fosciana entro le ore 12.00 del giorno 16.12.2008**, anche se spedite tramite poste italiane, esonerando il Comune di Pieve Fosciana da ogni responsabilità in caso di mancato recapito entro il giorno e l'ora stabilita.

Le domande dovranno pervenire in busta chiusa, firmata e sigillata con nastro adesivo sui lembi di chiusura e recante la dicitura ***“PARTECIPAZIONE AL SECONDO BANDO ASSEGNAZIONE LOTTI EDIFICABILI P.I.P. IN COMUNE DI PIEVE FOSCIANA”***

Le domande pervenute nei termini saranno esaminate tenendo conto di quanto stabilito nei criteri di priorità, in seduta pubblica presso la Sala Consigliare, con avvio delle operazione dalle ore 12.00 del giorno 17.12.2008. L'esito della gara sarà successivamente comunicato ai partecipanti.

L'assegnazione avverrà con determinazione del responsabile Settore Urbanistica.

Alle domande, da compilarsi secondo il modello allegato, debbono essere allegati tutti gli atti e i documenti necessari alla dimostrazione di eventuali titoli di priorità.

Nelle domande dovranno essere dichiarati, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- a. Nome e Cognome o ragione sociale del richiedente, comprensivi dei dati anagrafici e fiscali dello stesso (partita Iva - codice fiscale);
- b. Accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole del bando di gara per l'assegnazione delle aree oggetto del presente bando, nessuna esclusa;
- c. Le domande dovranno essere obbligatoriamente presentate utilizzando lo schema di domanda allegato al presente bando.

Il Comune si riserva, comunque, di richiedere ulteriori dati e/o elaborati al fine di una migliore istruzione e valutazione della domanda di assegnazione presentata.

Si ricorda che le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dovranno essere sottoscritte e autenticate; in alternativa all'autentica, deve essere allegata copia fotostatica di un valido documento d'identità del sottoscrittore.

Nell'ipotesi in cui le domande accolte interessino, nel loro complesso, un'area inferiore a quella da assegnare con il presente bando, saranno esaminate anche eventuali domande pervenute fuori termine.

Il presente bando di assegnazione non è, in ogni caso, vincolante per il Comune di Pieve Fosciana, il quale si riserva di non assegnare le aree oggetto del P.I.P. qualora siano presenti prevalenti motivi di interesse pubblico ovvero si rilevi la mancanza o la non sufficienza di domande aventi ad oggetto la diretta produzione artigianale ed industriale.

Il presente bando sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune di Pieve Fosciana, di Castelnuovo di Garfagnana e della Comunità Montana della Garfagnana, e sarà pubblicato sul sito del Comune di Pieve Fosciana.

Pieve Fosciana, lì 19.12.2008

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Geom. Bernardini Marcello