



STEPRA



SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

AVVISO PUBBLICO del 13/02/2008

ASSEGNAZIONE LOTTI AREA “BASSETTE SUD – III° STRALCIO”

Comune di Ravenna

Premesso

- che S.TE.P.R.A. Soc. Cons. a r. l. Sviluppo Territoriale della Provincia di Ravenna (in seguito S.TE.P.R.A.) con sede in Ravenna, Viale Farini n.14, è proprietaria di un'area sita in Ravenna, zona Bassette Sud;
- che per detta area è stato sviluppato ed approvato un progetto di urbanizzazione che prevede la realizzazione di lotti di terreno edificabili con destinazioni d'uso rientranti nell'area omogenea D4 del PRG del Comune di Ravenna;
- che è possibile fin da ora individuare lotti edificabili nel comparto di cui sopra a cui fa riferimento anche l'allegata planimetria;
- che S.TE.P.R.A. ha avviato le opere di urbanizzazione che saranno realizzate in conformità alla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del terzo stralcio del Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) deliberata dal Consiglio Comunale il 25/06/2007 e stipulata tra S.TE.P.R.A. e il Comune di Ravenna in data 07/09/2007, con atto del Notaio L. De Rubertis, Rep. N. 71.148 – Racc. N. 19.544 ed ai conseguenti Permessi di Costruire;
- che S.TE.P.R.A. intende procedere alla assegnazione dei lotti compresi nell'area “Bassette Sud – III° Stralcio” con destinazione produttiva artigianale/industriale, sottoscrivendo quindi contratti preliminari di vendita con gli acquirenti;
- che nella Variante alla Convenzione Generale per l'attuazione del Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa privata deliberata dal Consiglio

Comunale il 25/06/2007 e stipulata tra S.TE.P.RA. e il Comune di Ravenna in data 07/09/2007, con atto del Notaio L. De Rubertis, Rep. N. 71.147 – Racc. N. 19.543, è individuato il corrispettivo di cessione delle aree e relative pertinenze.

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto,
si formalizza avviso pubblico come segue

AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE LOTTI NEL COMPARTO “BASSETTE SUD – III° STRALCIO”- RAVENNA

1. LOTTI DISPONIBILI

Sono disponibili per l’assegnazione in diritto di proprietà lotti per complessivi mq 43.392 circa, costituenti il III° stralcio del PUE Bassette Sud.

La superficie di ogni singolo lotto posto in assegnazione non potrà essere inferiore a mq 1.500.

2. REQUISITI SOGGETTIVI

I soggetti che intendono richiedere l’assegnazione di un lotto per gli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti soggettivi minimi:

- 2.1 Iscrizione alla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato (C.C.I.A.A) per le imprese già costituite.
- 2.2 Assenza di procedure fallimentari, di liquidazioni, di cessazione di attività, o di qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, a carico dell’impresa o dei suoi legali rappresentanti, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno.
- 2.3 Non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tali sensi.

Il possesso dei requisiti dovrà essere attestato, a pena di decadenza, con idonea documentazione da presentare dopo l’assegnazione del lotto e prima della stipula del contratto preliminare di compravendita.

3. ASSEGNAZIONE AREE

L'assegnazione di aree è riservata a persone fisiche e/o giuridiche che intendono svolgere attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e dalla Convenzione Urbanistica richiamata nelle premesse.

Nelle aree in questione non potranno insediarsi attività a rischio di incidente rilevante come definite dal D.L. 334 del 17/08/1999 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose".

3.1 CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Le aree saranno assegnate ad imprese privilegiando l'insediamento di attività con elevato livello di sostenibilità ambientale e secondo il seguente ordine di priorità:

- a) Ricollocazione attività esistenti nella Darsena di Città (intendendosi come tale il perimetro delle zone C3.2 - Art. 6.5 N. A. del vigente P.R.G. " Zona sottoposta a programma di riqualificazione urbana: LA DARSENA DI CITTA' ").
- b) Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Comune di Ravenna.
- c) Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Provincia di Ravenna.
- d) Imprese con ciclo produttivo caratterizzato da innovazione tecnologica e con ridotto impatto ambientale, anche relativamente alle attività connesse e indotte.
- e) Avvio di attività economiche di nuovo insediamento nel Comune di Ravenna.
- f) Trasferimento di attività esistenti con sede nel Comune di Ravenna, attualmente frazionate in più luoghi di produzione, per la riorganizzazione delle attività in unica sede, o trasferimenti di attività diverse, ai fini di realizzare processi integrati di produzione.
- g) Realizzazione di immobili da locare o cedere frazionati in piccole superfici (max 500 mq) per attività previste nelle Norme di PRG per le zone D4 allo scopo di facilitare l'avviamento di nuove attività imprenditoriali (a questa destinazione sarà riservata una superficie di complessivi mq 4.500 circa non superiore al 10% dell'intero comparto). Qualora pervenissero più richieste nella stessa data, la superficie di cui al presente punto potrà essere frazionata in non più di due parti.

Il Consiglio di Amministrazione della Società a fronte di richieste di aree per attività che possono avere elevato impatto ambientale (ai sensi della L.R. 9/99) si riserva di

chiedere formale assenso alla Amministrazione Comunale prima di procedere alla assegnazione.

3.2 TIPOLOGIE DI IMPRESE

L'assegnazione di aree è riservata alle seguenti tipologie di imprese:

- a) persone fisiche e/o giuridiche che intendano svolgervi l'attività operativa dichiarata nella propria istanza e contemplata dal proprio oggetto sociale e comunque compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e dalle convenzioni sottoscritte da S.TE.P.RA. con il Comune di Ravenna richiamate nelle premesse;
- b) società di cui all'art. 2359 C.C., che intendano svolgervi, anche indirettamente, attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e dalle convenzioni sottoscritte da S.TE.P.RA. con il Comune di Ravenna richiamate nelle premesse;
- c) società il cui capitale è posseduto almeno per il 70% da soggetti che detengono quote di società meramente operative non inferiori alla stessa percentuale, le quali ultime andranno regolarmente ad insediarsi e ad operare nei lotti ceduti da S.TE.P.RA. per svolgervi attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e dalle convenzioni sottoscritte da S.TE.P.RA. con il Comune di Ravenna richiamate nelle premesse.

Nei lotti ceduti da S.TE.P.RA. e nei fabbricati sugli stessi realizzati è consentito l'insediamento anche di società o unità operative di terzi, che andranno a svolgervi attività funzionali o connesse all'esercizio dell'attività dell'assegnatario, destinando a dette attività una superficie totale non superiore al 30% (trenta per cento) dell'immobile complessivo.

La domanda di assegnazione dovrà contenere, a pena di esclusione, tutte le informazioni (ragione sociale, sede, codice fiscale/partita iva, iscrizione CCIAA, REC o Imprese Artigiane, legale rappresentante, attività e settore operativo) relative alla o alle società operative e acquirenti che andranno a svolgere l'attività nell'immobile da realizzare sul lotto richiesto.

Sono altresì ammesse richieste di assegnazione provenienti da imprese e/o società aventi i requisiti previsti dalla Statuto di S.TE.P.RA..

E' ammesso in ogni caso avvalersi anche di finanziamento attraverso procedure di leasing e/o leaseback che potranno essere attivate senza formale consenso di S.TE.P.RA..

4. CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Il corrispettivo di cessione è calcolato sui mq effettivamente compravenduti ai quali saranno applicati gli importi unitari sotto riportati, che si intendono uguali ed uniformi su tutta la superficie del comparto.

4.1 Prezzo

Il prezzo di vendita, come previsto dalla convenzione generale citata nelle premesse, aggiornato al 31/12/2007 è determinato in €/mq 89,33 oltre iva di legge.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato in base all'ultimo coefficiente ISTAT disponibile alla data del rogito di compravendita nei modi e nelle forme previsti nella convenzione sopra citata.

4.2 Riempimenti

Per il riempimento dei lotti fino alla quota di m. +0,50 sul livello del mare, sarà riconosciuto a S.TE.P.RA. un importo pari a €/mq 7,00 oltre iva di legge; tale importo farà parte integrante del corrispettivo di cui al punto 6.

Alla data di pubblicazione del presente avviso i riempimenti dei lotti risultano già eseguiti.

4.3 Rimborso Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2)

Sono esclusi dal suddetto prezzo di vendita e da rimborsare separatamente a S.TE.P.RA., gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), dalla stessa anticipati all'Amministrazione Comunale (art. 5 Convenzione per l'attuazione del terzo stralcio), che ammontano ad €/mq 4,59 riferiti alla superficie fondiaria dei lotti.

5. VINCOLI CONTRATTUALI - PENALI

L'assegnazione dei lotti è riservata esclusivamente ad imprese in forma individuale o societaria, ditte o soggetti che intendono acquisire aree per realizzare immobili funzionali alle attività di cui al precedente punto 3.

E' vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata (terreno nudo), anche in diritto di superficie, ad esclusione delle sole operazioni di leasing immobiliare con società specializzate e che vedono l'assegnatario/acquirente quale locatario dell'area e/o dell'immobile con facoltà di riscatto finale (delibera CdA del 03/05/2005).

Gli acquirenti si obbligano, pena la risoluzione del contratto di vendita e applicazione di una penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo convenuto per l'acquisto del terreno, a:

- 5.1 dare corso alla costruzione degli immobili e delle relative infrastrutture entro 2 (due) anni dall'acquisto e ad ultimarne i lavori entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di acquisto;
- 5.2 non rivendere l'immobile, sia direttamente che indirettamente, e, quindi, nemmeno mediante cessioni di quote e/o azioni delle società acquirenti, prima che siano trascorsi 5 (cinque) anni dalla completa realizzazione degli immobili sul terreno acquistato, salvo che non vi sia un espresso e motivato consenso di S.TE.P.RA..

L'adempimento agli obblighi di cui al precedente punto 5.1 dovrà essere attestato trasmettendo a S.TE.P.RA. copia degli atti formali dell'Amministrazione Comunale (permesso di costruire, inizio lavori, fine lavori, agibilità).

Le società di cui alle sezioni b) e c) del precedente art. 3.2 potranno procedere a parziali cessioni di quote e/o azioni in ottemperanza a quanto stabilito nelle "Condizioni di cessione - Vincoli" disponibili presso S.TE.P.RA..

Nel caso in cui il soggetto assegnatario del lotto non proceda alla edificazione nei termini indicati al precedente punto 5.1, sarà in facoltà di S.TE.P.RA. risolvere il contratto di compravendita e applicare una penale a carico dell'inadempiente, pari al 30% (trenta per cento) del corrispettivo della compravendita, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno eventualmente subito da S.TE.P.RA..

In alternativa alla risoluzione del contratto, per casi eccezionali e debitamente motivati, S.TE.P.RA. potrà autorizzare la vendita dell'immobile a terzi, previa determinazione del prezzo e verifica con l'Amministrazione Comunale.

L'inadempimento dell'assegnatario sarà oggetto di apposito verbale da redigere in contraddittorio fra le parti ed alla presenza dei rappresentanti dei competenti Uffici Comunali.

6. PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Il pagamento del corrispettivo di cessione avverrà come segue:

- 6.1 CAPARRA. Il 10% del corrispettivo derivante dall'applicazione del prezzo di convenzione di cui al precedente punto 4.1 sarà versato all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, a titolo di caparra

confirmatoria, unitamente al rimborso degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al punto 4.3 del presente avviso pubblico;

6.2 CONGUAGLIO. Il conguaglio dell'intero corrispettivo comprensivo anche dell'importo dei riempimenti di cui al precedente punto 4.2, in quanto eseguiti, sarà saldato al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita tramite rogito notarile.

7. MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

7.1 Gli interessati ad un eventuale acquisto di aree nel comparto potranno presentare domanda a S.TE.P.RA., a partire dal giorno **4 marzo 2008 ore 9.00**.

La domanda di assegnazione del lotto dovrà essere presentata esclusivamente utilizzando l'apposito modulo "allegato A" del presente avviso in distribuzione presso S.TE.P.RA..

7.2 S.TE.P.RA., di norma entro la fine del mese successivo alla domanda di assegnazione, proporrà un posizionamento del lotto/superficie richiesto nell'ambito della lottizzazione, tenendo conto anche della eventuale contiguità con preesistenti impianti del richiedente assegnatario. Resta competenza esclusiva di S.TE.P.RA., senza che alcuno possa eccepire alcunché in merito, proporre il posizionamento in modo da ottimizzare la utilizzazione delle aree.

In tale ottica, S.TE.P.RA. si riserva la insindacabile facoltà di adottare il posizionamento in modo tale da soddisfare il maggior numero di domande ricevute per le assegnazioni dei lotti, senza che possa essere eccepito alcunché al riguardo da parte di alcuno.

7.3 Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento delle proposte di assegnazione il richiedente farà pervenire a S.TE.P.RA. il suo assenso. In caso di mancata comunicazione si riterrà rinunciata la richiesta.

7.4 Entro 15 (quindici) giorni dal formale assenso del richiedente sarà perfezionato il contratto preliminare di compravendita assistito da caparra confirmatoria di cui al precedente punto 6.1, unitamente al rimborso degli oneri di urbanizzazione secondaria già anticipati da S.TE.P.RA. all'Amministrazione Comunale di cui al precedente punto 4.3 del presente avviso.

8. CONSEGNA DELLE AREE

- 8.1 La consegna delle aree e l'immissione formale nel possesso avrà luogo possibilmente entro 10 (dieci) giorni dal trasferimento di proprietà tramite rogito notarile.
- 8.2 All'atto del rogito il corrispettivo di cessione dovrà essere completamente saldato.
- 8.3 Per l'ipotesi in cui i lotti vengano assegnati prima del completamento delle opere di urbanizzazione, il rogito sarà comunque effettuato entro 60 (sessanta) giorni dal verbale di completamento delle opere stesse redatto dal Direttore dei Lavori e la immissione nel possesso avverrà comunque solo dopo la stipula del contratto definitivo.
- 8.4 Qualora l'assegnatario ne faccia specifica richiesta, la consegna delle aree e l'immissione nel possesso potrà avere luogo a partire dal 30/09/2008, anche se la fase di completamento delle opere di urbanizzazione non sarà ancora terminata. In tal caso verrà ugualmente stipulato il contratto definitivo di compravendita, con contestuale versamento del saldo del corrispettivo, prima della immissione nel possesso, secondo le modalità sopra indicate e l'assegnatario non potrà sollevare alcuna eccezione al riguardo.
- 8.5 L'eventuale differimento dei termini di consegna di cui ai punti precedenti non legittimerà l'assegnatario a proporre alcun tipo di azione nei confronti di S.TE.P.RA., né a pretendere alcunché, per qualsivoglia titolo, ragione e/o diritto.

9. FORMULAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti dovranno formulare domanda a **S.TE.P.RA. Soc. Cons. a r.l. – Viale Farini n. 14 – 48100 Ravenna Tel. 0544/34377 - Fax 0544/38367**, recapitandola a mano o a mezzo fax c/o gli uffici di S.TE.P.RA., nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle ore 12.00, a decorrere dal giorno **4 Marzo 2008 ore 9.00**.

La domanda dovrà essere formulata esclusivamente secondo l'apposito modulo "allegato A" del presente avviso pubblico, unendo i documenti ivi richiesti, finalizzati alla verifica dei criteri di assegnazione di cui al precedente articolo 3.1 ed alla conseguente formulazione della graduatoria di assegnazione.

A parità di diritto di posizionamento in graduatoria, in base ai criteri di assegnazione fissati al precedente articolo 3.1, si terrà conto della data e dell'orario di presentazione della domanda, fatto salvo il diritto di S.TE.P.RA. richiamato all'articolo 7.2.

10. INFORMAZIONI

Presso gli uffici di S.TE.P.RA., nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle ore 12.00, e sul sito internet : www.stepra.it, è disponibile la seguente documentazione:

- copia del presente avviso pubblico;
- stralcio planimetrico;
- copia delle convenzioni;
- copia delle norme tecniche d'attuazione;
- copia delle "Condizioni di cessione – Vincoli"

Per informazioni rivolgersi a:

S.TE.P.RA.
Viale Farini, 14 - 48100 Ravenna
Tel. 0544/34377
Fax 0544/38367
e-mail: info@stepra.it
www.stepra.it

S.TE.P.RA.
Il Presidente
Dott. Giorgio Guberti

ALLEGATO A

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI LOTTO
NEL COMPARTO PRODUTTIVO
AREA "BASSETTE SUD – III° STRALCIO" - RAVENNA**

Spett.le
S.TE.P.RA. Soc. Cons. a r.l.
Viale Farini, 14
48100 Ravenna

l sottoscritt _____
(cognome e nome)

nat_ il _____ a _____

e residente a _____ in _____ n. _____

nella sua qualità di legale rappresentante dell'impresa

(denominazione e natura giuridica)

P.IVA e/o Codice fiscale

con sede legale a _____ in _____ n. _____
(città) (via/piazza)

Tel. _____ Fax _____ e-mail _____

esercente l'attività di

Nr. di iscrizione alla CCIAA o al REC o all'Albo delle imprese artigiane
_____ del _____ ovvero: in nome e per conto della costituenda

impresa _____
(denominazione e natura giuridica)

ch i e d e

l'assegnazione di un lotto di mq.....nel comparto produttivo "Area
Bassette Sud – III° Stralcio" - Ravenna.

d i c h i a r a

1) Attività che si intende esercitare

2) Descrizione sommaria dell'attività che l'impresa intende attuare nel nuovo insediamento:

2 bis) Settore di attività _____
(indicare codice ISTAT se esistente)

3) Motivo del trasferimento e/o insediamento:

- Ricollocazione attività esistenti nella Darsena di Città.
- Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Comune di Ravenna.
- Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Provincia di Ravenna.
- Imprese con ciclo produttivo caratterizzato da innovazione tecnologica e con ridotto impatto ambientale, anche relativamente alle attività connesse e indotte.
- Avvio di attività economiche di nuovo insediamento nel Comune di Ravenna.
- Trasferimento di attività esistenti con sede nel Comune di Ravenna, attualmente frazionate in più luoghi di produzione, per la riorganizzazione delle attività in unica sede, o trasferimenti di attività diverse, ai fini di realizzare processi integrati di produzione.
- Realizzazione di immobili da locare o cedere frazionati in piccole superfici (max 500 mq) per attività previste nelle Norme di PRG per le zone D4 allo scopo di facilitare l'avviamento di nuove attività imprenditoriali (a questa destinazione sarà riservata una superficie di complessivi mq 4.500 circa).
- altro _____
(specificare)

4) Consistenza presunta dell'investimento € _____

5) Numero dei lavoratori attualmente occupati presso l'impresa (compreso il titolare e/o i soci):
totale _____

d i c h i a r a i n o l t r e

a) di essere a conoscenza delle norme fissate nel vigente avviso pubblico per le assegnazioni delle aree per insediamenti produttivi e commerciali e di accettarne integralmente il contenuto, senza sollevare alcuna eccezione al riguardo;

b) di impegnarsi a fornire all'Amministrazione Comunale, dietro esplicita richiesta, ogni dato e informazione tesi a completare e ad integrare la presente istanza;

a l l e g a

- Copia documento di identità del sottoscrittore (in corso di validità)
- Copia Codice Fiscale del sottoscrittore
- Copia Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (in corso di validità)

a l l e g a

(a discrezione del richiedente)

- relazione illustrativa che documenta la sostenibilità ambientale dell'intervento;
- relazione illustrativa che documenta l'innovatività dell'impresa e le innovazioni previste nel nuovo insediamento;
- relazione che illustra gli interventi per la tutela ambientale e il risparmio energetico, che si intende attivare nel nuovo insediamento;
- altra documentazione inerente ai criteri di cui all'art. 3.1 dell'avviso pubblico _____

(specificare)

Data _____

(Timbro e Firma)

Si autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nella presente domanda ai sensi della vigente normativa in materia.

(Timbro e Firma)

STEPRA

Soc.Cons. a r.l.

AREA "BASSETTE SUD III° STRALCIO" – RAVENNA PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE - COMPARTI : 6b – 7

