



STEPRA



SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

AVVISO PUBBLICO del 15/12/2009

con modifiche/integrazioni deliberate dal CdA di S.TE.P.R.A. del 05/06/2012

ASSEGNAZIONE LOTTI AREA “BASSETTE OVEST”

ARTIGIANALE - PRODUTTIVA

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, località Bassette, denominata “Bassette Ovest”;
- che per detta area sono stati sviluppati e sono in corso di redazione dei progetti di urbanizzazione che si svilupperanno per stralci successivi e che prevederanno la realizzazione di lotti di terreno edificabili;
- che è possibile fin da ora individuare lotti edificabili nel comparto di cui sopra a cui fanno riferimento le planimetrie allegate;
- che per la realizzazione dell'area artigianale/industriale di cui sopra, S.TE.P.R.A. ha stipulato con il Comune di Ravenna in data 08/10/2009 con atto del Notaio L. De Rubertis, Rep. N. 73877 Racc. N. 21362, una convenzione generale, oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale N. 78711/137 del 30/07/2009,
- che S.TE.P.R.A. intende procedere alla assegnazione dei lotti compresi nell'area Bassette Ovest con le destinazioni produttive previste dal vigente RUE (artigianale/industriale/commerciale), sottoscrivendo quindi contratti preliminari di vendita con gli acquirenti;

- le opere di urbanizzazione saranno realizzate da S.TE.P.RA. secondo i permessi di costruire e le autorizzazioni del Comune di Ravenna
- che S.TE.P.RA. in data 15/12/2009 ha pubblicato Avviso pubblico per assegnazione lotti “Area Bassette Ovest”;
- che il Consiglio di Amministrazione di S.TE.P.RA. in data 29/06/2010 ha deliberato di procedere ad una revisione del prezzo riportato nell’avviso pubblico per assegnazione lotti sopra richiamato, fermo e invariato tutto il contenuto del precedente avviso pubblico.

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 OVEST” - RAVENNA
ARTIGIANALE - PRODUTTIVA**

1. LOTTI DISPONIBILI

Sono disponibili per l’assegnazione in diritto di proprietà, nel comparto “Bassette Ovest” lotti per complessivi **mq 167.000** circa (evidenziati con perimetro rosso nell’Allegato 1 - “Planimetria Generale”) così suddivisi:

- **mq 163.390** circa a destinazione produttiva (AREA A e A1) (v. destinazioni d’uso zone artigianali-produttive art. 5 NTA del PUA) di cui:
 - **mq 62.000** circa nello stralcio A
- **mq 3.610** circa (AREA A2) a destinazioni d’uso direzionale-pubblici esercizi (v. destinazioni d’uso art. 6 NTA del PUA) di cui:
 - **mq 1.804** circa nello stralcio A

Le assegnazioni dei lotti avranno inizio dallo stralcio A, identificato con perimetro blu nell’Allegato 2 – “Planimetria Stralcio A”, fino all’esaurimento dello stesso; successivamente si procederà all’assegnazione dei lotti negli altri stralci.

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, società di capitali e/o società immobiliari che intendono svolgervi attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente RUE e dalla Convenzione Generale 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 e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Comune di Ravenna.
- b) Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate in Provincia di Ravenna.
- c) Imprese con ciclo produttivo caratterizzato da innovazione tecnologica e con ridotto impatto ambientale, anche relativamente alle attività connesse e indotte.
- d) Avvio di attività economiche di nuovo insediamento nel Comune di Ravenna.
- e) 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.

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 svolgere 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 RUE nonchè 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 svolgere, anche indirettamente, attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e RUE nonchè 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 svolgere attività compatibile con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e RUE nonchè dalle convenzioni sottoscritte da S.TE.P.RA. con il Comune di Ravenna richiamate nelle premesse.
- d) Società di capitali che intendano svolgere direttamente o indirettamente le attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti;
- e) Società immobiliari che intendano svolgere direttamente o indirettamente le attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti;

Agli assegnatari è consentito l'affitto e la vendita totale o parziale degli immobili senza limiti dimensionali.

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, per svolgere attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

I corrispettivi di cessione deliberati dal Consiglio di Amministrazione di S.TE.P.RA. (nella seduta del 15/12/2009 e del 29/06/2010) per le aree costituenti il comparto "Bassette Ovest" e identificate negli allegati planimetrici, che verranno applicati ai mq effettivamente compravenduti sono stati determinati come segue:

4.1 Prezzo

AREA A e A2: €mq 108,00

AREA A1: €mq 100,00

I prezzi sopra indicati, comprensivi di riempimenti fino a - 50 cm rispetto al piano dei cordoli stradali, si intendono IVA esclusa.

4.2 Adeguamenti

Il prezzo di cui sopra sarà adeguato in ragione di €mq 2,50 annui a far data dal 31/12/2010 a copertura dei costi non derivanti dall'attività della Società.

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 eventuali oneri di urbanizzazione secondaria (U2), dalla stessa anticipati all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della Convenzione Urbanistica che ammonteranno ad:

- **€mq 4,00** per i lotti compresi nell'AREA A e A1
- **€mq 16,20** per i lotti compresi nell'AREA A2

e saranno riferiti alla superficie fondiaria dei lotti.

Al prezzo di vendita sopra indicato si aggiungono gli usuali oneri tecnici di cessione (quali registrazione degli atti, costi di frazionamento, restrizioni ipotecarie, concessioni governative ed altri atti tecnici ed amministrativi) determinati in modo forfetario in € 2.500,00 per ciascun lotto.

5. VINCOLI CONTRATTUALI – PENALI

L'assegnazione dei lotti è riservata alle società e persone fisiche di cui al precedente punto 3 per svolgervi direttamente o indirettamente le attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

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 5 (cinque) anni dall'acquisto.

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.

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 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 Lunedì 18 Giugno 2012 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 che S.TE.P.RA. anticiperà all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione urbanistica, 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 30/11/2010, 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. RICHIESTE DI LOTTI IN DEROGA

Il Consiglio di Amministrazione della Società si riserva di esaminare richieste di lotti anche non conformi ai criteri di assegnazione di cui al presente avviso.

10. 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 Lunedì 18 Giugno 2012 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.

11. 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;
- planimetrie;
- copia della convenzione;
- copia delle norme tecniche d'attuazione;
- copia delle "Condizioni di cessione – Vincoli"

Per informazioni rivolgersi a:

S.TE.P.R.A.

Viale Farini, 14 - 48100 Ravenna

Tel. 0544/34377

Fax 0544/38367

e-mail: info@stepra.it

www.stepra.it

S.TE.P.R.A.

Il Presidente

Dott. Giorgio Guberti

ALLEGATO A

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI LOTTO SITO
NELL'AREA "BASSETTE OVEST" - RAVENNA
ARTIGIANALE - PRODUTTIVA**

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 C.C.I.A.A. o al REC o all'Albo delle imprese artigiane

_____ del _____ ovvero: in nome e per conto della costituenda

impresa _____

c h i e d e

l'assegnazione di un lotto nel comparto produttivo "Area Bassette Ovest" – Ravenna:

Area A mq.....

Area A1 mq

Area A2 mq

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 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.
- altro _____
(specificare)

4) Consistenza 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 _____

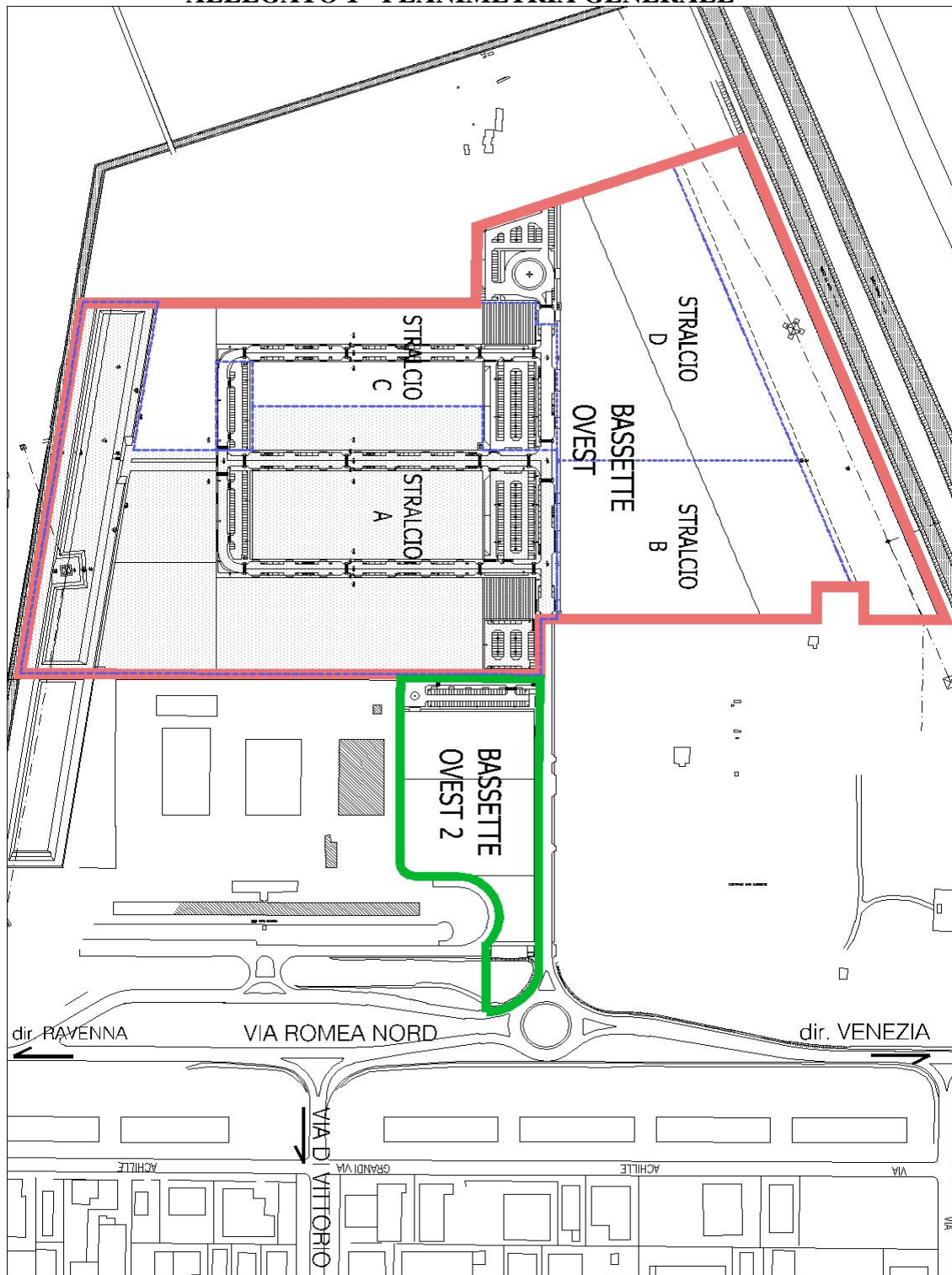
(Timbro e Firma)

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

(Timbro e Firma)

PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AREA "BASSETTE OVEST" - RAVENNA

ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA GENERALE



ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA STRALCIO A

