



# STEPRA



COMUNE DI  
RIOLO TERME

## SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

### **AVVISO PUBBLICO del 5/12/2006**

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

**ASSEGNAZIONE LOTTI AREA “RIOLO TERME – VIA BOLOGNA”**

**Comune di Riolo Terme**

#### **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 Riolo Terme (RA);
- 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 D2 del PRG del Comune di Riolo Terme;
- che S.TE.P.R.A. in data 17/11/2006 ha sottoscritto con il Comune di Riolo Terme Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area destinata a nuovi insediamenti produttivi D2 in via Bologna;
- 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., fin da ora, intende procedere alla assegnazione dei lotti compresi nell'area “Riolo Terme – Via Bologna” con destinazione produttiva artigianale – industriale, sottoscrivendo quindi contratti preliminari di vendita con gli acquirenti;
- che con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 28/11/2006, S.TE.P.R.A. ha individuato sia i criteri e le modalità di accesso e assegnazione dei lotti della suddetta area, sia il corrispettivo di cessione delle aree e relative pertinenze.

Tutto ciò premesso, le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, si determina avviso pubblico come segue

## **AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE LOTTI NEL COMPARTO “RIOLO TERME – VIA BOLOGNA”**

### **1. LOTTI DISPONIBILI**

Sono disponibili per l’assegnazione in diritto di proprietà lotti per complessivi mq 40.000 circa, costituenti l’area “Riolo Terme – Via Bologna”, suddivisa come segue:

- FASCIA A: mq 9.750 circa (Zona fronte S.S. Casolana)
- FASCIA B: mq 30.250 circa (Zona interna della lottizzazione)

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 C.C.I.A.A.;
- 2.2 assenza, per il titolare di ditta individuale e per il legale rappresentante di società, 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 1 (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 compatibili con le destinazioni d’uso previste dal vigente PRG e dalla Convenzione Urbanistica, richiamata nelle premesse, sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Riolo Terme.

#### **3.1. CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

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

- a) Ricollocazione attività esistenti nel Comune di Riolo Terme.
- b) Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate nel Comune di Riolo Terme.
- 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 Riolo Terme.
- f) Trasferimento di attività esistente, attualmente frazionata in più sedi, per la riorganizzazione delle attività in unica sede.

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 all'Amministrazione Comunale prima di procedere alla assegnazione.

A parità di graduatoria di assegnazione si darà priorità alla eventuale contiguità con preesistenti stabilimenti/impianti/capannoni del richiedente.

### **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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Riolo Terme in data 17/11/2006;
- 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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Riolo Terme in data 17/11/2006;
- 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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Riolo Terme in data 17/11/2006.

- d) Società di capitali che intendano svolgervi direttamente o indirettamente le attività ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti;
- e) Società immobiliari che intendano svolgervi 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 svolgervi 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 la propria attività nell'immobile da realizzare sul lotto richiesto.

E' ammesso in ogni caso avvalersi anche di finanziamento attraverso procedure di leasing e/o leaseback.

#### **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 è determinato come segue:

- FASCIA A: €mq 90,00 oltre iva di legge (Zona fronte S.S. Casolana)
- FASCIA B: €mq 83,00 oltre iva di legge (Zona interna della lottizzazione)

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.

Si precisa inoltre che il prezzo di cui sopra sarà adeguato in ragione di €mq 2,50 annui a far data dal 31/12/2007 a copertura dei costi non derivanti dall'attività della Società.

#### **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.

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 vendita di cui al precedente articolo 4.1 sarà versato all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita a titolo di caparra confirmatoria.
- 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 utilizzando esclusivamente 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 l'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 giorni dal ricevimento delle proposte di assegnazione, il richiedente farà pervenire a S.TEP.RA. il suo assenso. In caso di mancata comunicazione si riterrà rinunciata la richiesta.

7.4 Entro 15 giorni dal formale assenso del richiedente, sarà perfezionato il contratto preliminare di compravendita assistito da caparra confirmatoria, di cui al precedente articolo 6.1.

## **8. CONSEGNA DELLE AREE**

8.1 La consegna delle aree e l'immissione formale nel possesso avrà luogo possibilmente entro 10 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 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 30/06/2007, 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 (utilizzando l'apposito modulo "allegato A" del presente avviso pubblico) a S.TE.P.RA. Soc. Cons. a r.l., recapitandola in originale presso gli uffici della Società, siti in Viale Farini nr. 14 – 48100 Ravenna / Tel. 0544/34377 - Fax 0544/38367, 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", unendo i documenti ivi richiesti, finalizzati alla verifica dei criteri di assegnazione di cui all'art. 3 del presente avviso 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 art. 3, si terrà conto della data e dell'orario di presentazione della domanda consegnata in originale a S.TE.P.RA., fatto salvo il diritto di S.TE.P.RA. richiamato all'articolo 7.2.

## **10. INFORMAZIONI**

Presso gli uffici della Società, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è in visione l'atto integrale della Convenzione Urbanistica stipulata da S.TE.P.RA. con il Comune di Riolo Terme in data 17/11/2006, che costituisce parte integrante e inscindibile del presente avviso.

E' inoltre in distribuzione presso S.TE.P.RA. la seguente documentazione:

- copia del presente avviso pubblico;
- stralcio planimetrico;
- copia della Convenzione Urbanistica;
- 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](mailto:info@stepra.it)

[www.stepra.it](http://www.stepra.it)

S.TE.P.RA.

Il Presidente

Dott. Giorgio Guberti



**ALLEGATO A**

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI LOTTO  
NEL COMPARTO PRODUTTIVO  
AREA “RIOLO TERME – VIA BOLOGNA”**

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

Tel. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

P.IVA e/o Codice fiscale

con sede legale a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
città via, piazza

esercente l'attività di

n.ro di iscrizione alla Camera di commercio o al REC o all'Albo delle imprese artigiane

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ovvero: in nome e per conto della  
costituenda

impresa \_\_\_\_\_

**ch i e d e**

l'assegnazione di un lotto di mq.....nel comparto produttivo Area “Riolo Terme – Via Bologna”

**d i c h i a r a**

1) Attività che si intende esercitare

\_\_\_\_\_

2) Descrizione sommaria dell'attività che la ditta intende attuare nel nuovo insediamento:

---

---

---

---

---

2 bis) Settore di attività \_\_\_\_\_  
indicare codice IVA se esistente

3) Motivo del trasferimento e/o insediamento:

- Ricollocazione attività esistenti nel Comune di Riolo Terme.
- Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate nel Comune di Riolo Terme.
- 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 Riolo Terme.
- Trasferimento di attività esistente, attualmente frazionata in più sedi, per la riorganizzazione delle attività in unica sede.
- altro \_\_\_\_\_  
specificare

4) Consistenza dell'investimento € \_\_\_\_\_

5) Numero dei lavoratori attualmente occupati presso l'azienda (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 di accettarne integralmente il contenuto, senza sollevare alcuna eccezione al riguardo;
- b) di impegnarsi a fornire all'Amministrazione Comunale e 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 in corso di validità del sottoscrittore
- Copia Codice Fiscale del sottoscrittore

- Copia Iscrizione alla C.C.I.A.A.

**allega**  
*(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;
- altro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

specificare

Data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Timbro e Firma**

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

\_\_\_\_\_

**Firma**

# STEPRA

Soc.Cons. a r.l.

## PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AREA "RIOLO TERME - VIA BOLOGNA"

**STEPRA**  
Sviluppo Territoriale della Provincia di Ravenna

PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE  
RIOLO TERME  
Piano Particolareggiato Zona D2 via Bologna

