



STEPRA



SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

AVVISO PUBBLICO del 15/11/2007

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

ASSEGNAZIONE LOTTI AREA “VIA FELISIO – II STRALCIO”

Comune di Solarolo

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, intende sviluppare l'area sita in Solarolo (RA) censita al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale 918 di mq 17.100;
- che S.TE.P.R.A. è proprietaria di un lotto sito in Solarolo (RA) identificato al Fg. 18 / Mappale n. 828, facente parte dell'intervento “Via Felisio - I stralcio” ed avente un'estensione di complessivi mq 2.473, di cui è rientrata in possesso in data 16/04/2007 con atto di retrocessione a rogito del Notaio M. Rosaria Monticelli Cuggiò di Ravenna (Rep. n. 7204 - Racc. n. 2924);
- che S.TE.P.R.A. in data 25/09/2007 ha sottoscritto con il Comune di Solarolo una Convenzione Generale per l'attuazione dell'intervento “Via Felisio – II stralcio” nell'area di seconda espansione destinata a nuovi insediamenti produttivi sita in località Solarolo (RA);
- che S.TE.P.R.A. sta sviluppando il Progetto Urbanistico per l'attuazione dell'intervento “Via Felisio – II stralcio” nell'area di espansione come sopra identificata, per poi sottoporlo alla successiva approvazione del Comune di Solarolo unitamente alla relativa Convenzione Urbanistica;
- che S.TE.P.R.A. fin da ora intende:

1. alienare il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18/ Mappale n. 828 avente un'estensione di complessivi mq 2.473, facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio";
 2. recepire esigenze di imprenditori che intendano insediarsi nell'area "Via Felisio – II stralcio" ed individuare lotti edificabili allo scopo di meglio modulare il progetto ed i conseguenti iter urbanistici.
- che con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 13/04/2007, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Generale sopra richiamata, S.TE.P.RA. ha individuato i criteri e le modalità di accesso e assegnazione dei lotti della suddetta area, nonché il corrispettivo di cessione delle aree e relative pertinenze;
 - che S.TE.P.RA. avvierà le opere di urbanizzazione secondo il Permesso di Costruire che sarà rilasciato dal Comune di Solarolo.

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 "VIA FELISIO – II STRALCIO" - SOLAROLO

1. LOTTI DISPONIBILI

Sono disponibili per l'assegnazione in diritto di proprietà:

- A. un lotto di terreno di complessivi mq 2.473 identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828, facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio".
- B. una superficie di complessivi mq 13.473 circa, costituente l'area "Via Felisio – II stralcio" in Solarolo, da suddividere in singoli lotti la cui individuazione riceverà le esigenze di imprenditori che intendano insediarsi nell'area "Via Felisio – II stralcio".

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.);
- 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 svolgere attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG e dalla Convenzione Generale, richiamata nelle premesse, sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Solarolo.

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 Solarolo.
- b) Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate nel Comune di Solarolo.
- 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) Imprese che intendano rilocalizzare attività esistenti posizionate in area agricola con destinazioni non corrispondenti e da dismettere.
- f) Avvio di attività economiche di nuovo insediamento nel Comune di Solarolo.
- g) Trasferimento di attività esistenti, attualmente frazionate 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 del Comune di Solarolo;
- 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 del Comune di Solarolo;
- 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 del Comune di Solarolo.
- 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 la propria 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 vedono l'assegnatario/acquirente quale locatario dell'area e/o dell'immobile con facoltà di riscatto finale.

4. CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Il corrispettivo di cessione è calcolato sui mq effettivamente compravenduti del comparto.

4.1 Prezzo

Il prezzo di vendita è determinato in €/mq 95,00 oltre iva di legge ed è riferito e vincolante per il lotto di cui al punto A articolo 1 del presente avviso pubblico.

Per i lotti di cui al punto B articolo 1 del presente avviso pubblico S.TE.P.RA. si riserva di apportare eventuali adeguamenti al corrispettivo di cessione di cui sopra pari ad €/mq 95,00, a seguito della redazione del progetto definitivo di urbanizzazione dell'area.

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 2,00 annui a far data dal 31/12/2008 a copertura dei costi non derivanti dall'attività della Società e sarà calcolato, all'atto di stipula del rogito notarile di acquisto, come segue:

- €/mq 0,80 a decorrere dall'01 gennaio di ogni anno
- €/mq 0,10 a decorrere dalla fine di ogni mese.

5. VINCOLI CONTRATTUALI – PENALI

L'assegnazione dei lotti è riservata alle società e persone fisiche di cui al precedente punto 3 per svolgerli 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 sopra riportati dovrà essere attestato con atti formali dell'Amministrazione Comunale (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 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 all'acquisto di aree nel comparto “Via Felisio - II stralcio” o del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 di mq 2.473 facente parte dell'intervento “Via Felisio – I stralcio” 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. valuterà entro il 31/12/2007 l'ammissibilità delle manifestazioni di interesse pervenute da parte di imprenditori che intendano insediarsi nell'area “Via Felisio – II stralcio”;

- 7.3 S.TE.P.RA., per i lotti costituenti l'area "Via Felisio – II stralcio" in Solarolo, ad esclusione del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 di mq 2.473 facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio", di norma entro la fine del mese successivo all'accoglimento della domanda di assegnazione lotto, 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.
- 7.4 Entro 15 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.
- 7.5 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.
- 7.6 S.TE.P.RA., per il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 avente un'estensione di complessivi mq 2.473 e facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio", di norma entro la fine del mese successivo all'accoglimento della domanda di assegnazione lotto, proporrà una data per la stipula del rogito notarile di compravendita da effettuarsi presso Notaio designato da S.TE.P.RA..

8. CONSEGNA DELLE AREE

- 8.1 La consegna per il lotto A identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 avente un'estensione di complessivi mq 2.473 e facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio" potrà avere luogo a partire dal 31/01/2008.
- 8.2 La consegna delle aree e l'immissione formale nel possesso per i lotti costituenti l'area "Via Felisio – II stralcio" in Solarolo avrà luogo possibilmente entro 10 giorni dal trasferimento di proprietà tramite rogito notarile.

8.3 All'atto del rogito il corrispettivo di cessione dovrà essere completamente saldato.

8.4 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.

8.5 Qualora l'assegnatario ne faccia specifica richiesta, la consegna delle aree e l'immissione nel possesso potrà avere luogo a partire dal 31/12/2008, 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.

8.6 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 di aree nel comparto "Via Felisio - II stralcio" o all'acquisto del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 di mq 2.473 facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio" dovranno formulare domanda a S.TE.P.RA. Soc. Cons. a r.l., recapitandola a mano o a mezzo fax presso gli uffici della Società, siti in Viale Farini n. 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" del presente avviso pubblico, unendo i documenti ivi richiesti, finalizzati alla verifica dei criteri di assegnazione di cui all'art. 3.1 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. 3.1, 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 7.4.

10. INFORMAZIONI

Presso gli uffici di S.TE.P.R.A., dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è in visione e in distribuzione la seguente documentazione:

- A. copia del presente avviso pubblico;
- B. stralcio planimetrico;
- C. copia della Convenzione Generale;
- D. copia delle norme tecniche d'attuazione;
- E. 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 NEL COMPARTO PRODUTTIVO AREA "VIA FELISIO – II STRALCIO" - SOLAROLO

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)

c h i e d e

- l'assegnazione di un lotto di mq.....nel comparto produttivo "Via Felisio – II stralcio" - Solarolo.
- l'assegnazione del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Solarolo al Fg. 18 / Mappale n. 828 di mq 2.473 facente parte dell'intervento "Via Felisio – I stralcio"

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 nel Comune di Solarolo.
- Ricollocazione e ampliamento di attività economico-produttive già insediate nel Comune di Solarolo.
- 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.
- Imprese che intendano rilocalizzare attività esistenti posizionate in area agricola con destinazioni non corrispondenti e da dismettere;
- Avvio di attività economiche di nuovo insediamento nel Comune di Solarolo.
- Trasferimento di attività esistenti, attualmente frazionate in più sedi, per la riorganizzazione delle attività in unica sede.
- 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 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 del sottoscrittore (in corso di validità)
- Copia Codice Fiscale del sottoscrittore
- Copia certificato 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.

(Timbro e Firma)

STEPRA

Soc.Cons. a r.l.

PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AREA "VIA FELISIO - II STRALCIO"

