

PIANVALLICO S.p.A.

Sede Legale: Piazzetta del Comune, 1 – 50037 San Piero a Sieve (FI)

Sede Operativa: Via di Pianvallico, 5 int. 1/6 – 50038 Scarperia (FI)

Tel. 055-4652020 – Fax 055-4652018 – Email: info@pianvallico.it

Capitale Sociale € 200.000,00 i.v. – C.F. – P.IVA – Reg. Imprese FI02272220480

R.E.A. FIRENZE N. 510126

BANDO

PER LA SELEZIONE DEGLI ASSEGNATARI DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.I.P. PETRONA-LA TORRE (UMI1) COMUNE DI SCARPERIA SCADENZA 22/11/2013

1 PREMESSA

- 1.1. Il Comune di Scarperia (d'ora in avanti più brevemente "Comune") ha concesso alla società Pianvallico S.p.A. (d'ora in avanti più brevemente "Società") l'attuazione del P.I.P. in epigrafe - approvato con delibera C.C. n. 30 del 07.06.2012 – risultando già preindividuata dal Comune come soggetto gestore dell'area APEA relativa.

Con delibera Giunta Comunale n. 106 del 24.09.2010, rettificata e sostituita con delibera Giunta Comunale n. 19 del 16.03.2012, il Comune aveva infatti disciplinato con idonea convenzione (d'ora in avanti denominata più brevemente "Convenzione") i propri rapporti con la su citata Società in ordine all'attuazione del PIP approvando altresì con la delibera G.C. 106/2010 un documento denominato "principi e direttive alla Pianvallico per l'attuazione del PIP Petrona – La Torre" (d'ora innanzi più brevemente chiamato "Principi e Direttive"), contenente indirizzi e criteri ai quali la Società concessionaria avrebbe dovuto uniformarsi nello svolgimento della propria azione attuativa.

In esecuzione degli obblighi derivanti dalla convenzione e nel rispetto dei Principi e Direttive la Società è tra l'altro tenuta a selezionare gli operatori economici che intendono insediarsi nelle aree del PIP mediante bando pubblico, da che il presente atto.

- 1.2. Ai fini di mettere i concorrenti in grado di effettuare la scelta dei lotti di interesse, la Società ha predisposto idoneo elaborato contenente una proposta di articolazione in lotti (o sublotti) della UMI (Unità Minima di Intervento) del PIP interessata dal presente bando, nonché la individuazione delle aree e degli interventi di urbanizzazione, nonché ancora le linee guida e gli indirizzi per la progettazione delle future realizzazioni degli edifici produttivi, con indicazione dei parametri urbanistici riferiti ad ogni lotto.

Oggetto di assegnazione risulteranno pertanto le superfici di cui ai lotti o sublotti individuati nella planimetria qui acclusa All./B, facendo salvo ogni eventuale adattamento e modifica in relazione alla effettiva domanda riscontrata con lo svolgimento del bando e/o alla richiesta di porzione degli stessi, e precisamente :

- lotto 1.A - S.f. 5.880 mq e S.c 2.750 mq (46,75% circa) suddiviso in partenza in 2 sublotti
- lotto 1.B - S.f. 5.850 mq e S.c 2.725 mq (46,60% circa)
- lotto 1.C - S.f. 4.090 mq e S.c 1.900 mq (46,50% circa)
- lotto 1.D - S.f. 3.480 mq e S.c 1.625 mq (46,70% circa)

Il lotto 1.E (S.f. 4.450 mq e S.c. 2.075 mq) e il lotto 1.F (S.f. 4.120 mq e S.c. 1.925 mq) non sono oggetto di assegnazione con il presente bando perché riservati alla stazione assegnante per cederli in permuta a favore degli appaltatori delle opere di urbanizzazione.

- 1.3. L'elaborato di cui al punto 1.2 contenente l'articolazione planimetrica preliminare, le aree da urbanizzare e le linee guida (d'ora innanzi indicato più brevemente e complessivamente come "Progetto Preliminare") costituisce parte integrante del presente bando ed è depositato presso la sede operativa della Società in Via di Pianvallico n. 5 Scarperia per tutta la durata di apertura del bando, al fine di permettere a chiunque interessato di prenderne visione e di valutare con cognizione di causa contenuti e termini oggetto dell'offerta del presente bando.
- 1.4. Si avverte che le progettazioni degli opifici devono sempre e necessariamente conformarsi alle linee guida, contenute nel Progetto Preliminare, costituente elaborato ripetitivo integrante del presente bando, nonché rispettare le normative urbanistico-edilizie dettate dal PIP. Eventuali soluzioni progettuali non compatibili o difformi dalle linee guida del Progetto Preliminare, possono comportare diniego o ritardo nel rilascio dei permessi da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarperia
- 1.5. La previsione degli accessi ai lotti (o alle loro porzioni), la previsione delle viabilità interne e dell'accorpamento dei sublotti o la riarticolazione delle porzioni prescelte ecc... sarà definitiva solo a conclusione della fase di concertazione di cui al successivo punto 2.4: una prima ipotesi di partenza è contenuta nell'All./B accluso al presente bando
- 1.6. Le opere di urbanizzazione del P.I.P. sono realizzate a cura e carico della Società possono essere eseguite anche per stralci funzionali in ragione di eventuali differimenti di parte di esse.

2 OGGETTO E FINALITA' DEL BANDO

- 2.1. La presente procedura concorsuale è finalizzata all'individuazione, con la modalità e le procedure che seguono, delle imprese cui assegnare i lotti (o sub-lotti) nella UMI 1 del P.I.P. ovvero delle imprese cui assegnare anche porzioni di lotti o di sub-lotti da configurare appositamente e successivamente alle richieste conseguenti al bando ai sensi dei successivi punti 2.2. e 2.2.1..
- 2.1.1. In conformità a quanto indicato, dalla Convenzione, l'espletamento del bando è preordinato ad una assegnazione provvisoria (preassegnazione). L'assegnazione definitiva e il rogito traslativo della proprietà conseguiranno in un secondo momento una volta intervenuta la verifica dei requisiti, nonché l'assolvimento degli impegni assunti dai preassegnatari.
- 2.2. Qualora l'impresa partecipante non fosse interessata ad uno dei lotti o dei sub-lotti per intero già prefigurati nel Progetto Preliminare, può richiedere una porzione più piccola non inferiore comunque al taglio minimo di 250 mq di superficie coperta (circa 530/540 mq. di superficie fondiaria).
- 2.2.1. In questi casi l'eventuale richiesta di insediamento da parte dell'interessato in altri sub-lotti o lotti è meramente indicativa, in quanto la Società dovrà necessariamente provvedere ad accorpare razionalmente e complementariamente dette richieste spostandole dal lotto (o sub-lotto) prescelto in funzione della loro reciproca compatibilità sia con riferimento alla tipologia delle produzioni da insediare in un dato lotto (o sub-lotto), sia ai tempi di realizzazione dell'insediamento, in modo da favorire il completamento e l'omogeneità realizzativa del dato lotto (o sub-lotto) ovvero di significative porzioni di essi.

- 2.3. Insieme ed indipendentemente dall'ipotesi di cui al precedente punto 2.2.1, la Società per le stesse necessità di razionalizzazione e omogeneizzazione delle realtà produttive o dei tempi insediativi, si riserva la facoltà di aggregare o disaggregare le localizzazioni prescelte anche con riferimento a lotti o sub-lotti già prefigurati, allorché in ragione delle scelte liberamente effettuate dall'impresa candidate le richieste risultassero incompatibili fra loro e/o incompatibili rispetto alla superficie/volumetria disponibile, o ancora dessero luogo a gravi disarticolazioni realizzative.
- 2.4. Ai fini della selezione dell'impresa (pre)assegnatarie e della definizione degli assetti di ripartizione dei lotti o sub-lotti nonché della definizione di nuovi o diversi accessi ai lotti (o alle loro porzioni) e delle viabilità interne, è prevista subito dopo la chiusura del bando una fase di consultazione e successiva concertazione con le imprese istanti tesa a verificare la localizzazione prescelta, le condizioni, le caratteristiche e i tempi dell'insediamento richiesto, la disponibilità a eventualmente contenere o estendere l'opzione di superficie per adeguarla o renderla compatibile con eventuali spezzoni residuali ecc..
- 2.4.1. La previsione di detta fase – specie per i casi di cui al punto 2.2.1 – ha carattere necessario. Qualora con l'impresa partecipante al bando (e soddisfacente i requisiti di ammissione) la Società non trovi il concerto su materie sulle quali è priva di disponibilità esclusiva, la domanda di partecipazione viene meno senza penali o altri effetti pregiudizievoli a carico del soggetto che l'ha rimessa.

3 REQUISITI SOGGETTIVI PER L'AMMISSIONE E DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

- 3.1. Alla presente procedura selettiva sono ammessi a partecipare singolarmente o in forma associata le imprese artigiane (come identificate dalla L. 443/85), industriali e di servizi o commerciali appartenenti alle attività economiche secondo la classificazione ISTAT ATECO 1991 di cui ai precodici:
da 15 a 37 con esclusione del 23;
40,41,45,50,51,60,63,64,65,66,67,70,71,72,74,91,92,93 (si veda prospetto All./A per le relative descrittive).
- 3.2. Le domande di partecipazione contengono al loro interno un'atto (auto)dichiarativo in ordine ai requisiti per l'ammissione (e per l'attribuzione di punteggio per eventuali graduatorie) e un'atto di impegno che prevede per i candidati selezionati come assegnatari provvisori l'obbligo di stipulare entro 30 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione provvisoria la convenzione a contenuto obbligatorio di cui al punto 5.1.2., nonché gli altri oneri e obblighi derivanti a loro carico dall'assegnazione provvisoria e definitiva.
- Le domande vanno altresì corredate:**
- a) da una scheda tecnica - contenente l'individuazione delle aree di cui si chiede l'assegnazione nonché informazioni e notizie sull'attività da insediare - da redigere sulla base del modello allegato (All./ 2) e da sottoscrivere, in funzione anche della parte autodichiarativa sopra detta, dallo stesso soggetto che firma la domanda;
 - b) da un deposito cauzionale, da costituire anche a mezzo emissione di assegno circolare o rilascio di fidejussione bancaria per importo pari a Euro 10.000.= per ogni lotto (o sub-lotto) opzionato, a garanzia dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presentazione della domanda.
- L'importo di 10.000 euro è dimezzato qualora la richiesta riguardi sublotti o porzioni di aree nel loro complesso pari o inferiori a 750 mq di superficie coperta (corrispondente a 1590/1620 mq di superficie fondiaria).
- L'importo del deposito cauzionale verrà restituito (o svincolato) con la stipula della convenzione a contenuto obbligatorio di cui al punto 5.1.2.

3.3. Le domande di partecipazione devono essere redatte utilizzando l'apposito fac-simile allegato (All./1) o conformandosi pedissequamente ad esso e dovranno pervenire alla Pianvallico S.p.A. entro e non oltre le ore 13,00 del 22/11/2013

3.4. I partecipanti con la presentazione e sottoscrizione della domanda danno atto di conoscere e accettare le clausole e condizioni del bando cui partecipano, nonché degli atti e documenti in esso bando richiamati con particolare riferimento al PIP in questione e agli altri atti e documenti richiamati al punto 1 "Premessa". Riconoscono, infine, che alla presentazione della domanda non consegue l'automatico diritto all'assegnazione dei lotti, dei sub-lotti o delle porzioni di essi richiesti.

4. CONTENUTI DELLA SCHEDA TECNICA

4.1. La compilazione (con sottoscrizione in ogni sua pagina) della "scheda tecnica" di cui al modulo allegato (All./2), costituisce parte integrante della domanda di partecipazione.

4.2. La scheda è composta di due campi: A e B.

Nel campo A vengono fornite dal richiedente notizie e dati relativi all'impresa partecipante.

Nel campo B invece vengono individuati specificamente il lotto, sub-lotto (o porzioni di essi) di cui si richiede l'assegnazione e sono indicati dati e notizie (anche sotto forma di previsione) relativi all'attività da insediare al fine di poter apprezzare l'adeguatezza e giustificatezza della richiesta, anche sotto il profilo della compatibilità dei contenuti produttivi con le altre attività insediative limitrofe.

4.3. Per facilitare l'individuazione del lotto, sub-lotto (o loro porzioni) al presente bando è allegata (All./B) una planimetria (in copia fotostatica ridotta A/4).

4.4. I dati e le notizie riportate nella scheda costituiscono proiezione della parte (auto)dichiarativa della domanda e valgono pertanto ai fini dell'attribuzione di eventuale punteggio come da successivo punto 7.

5. CONTENUTI DELL'ATTO DI IMPEGNO

5.1. I partecipanti contestualmente alla domanda si impegnano, qualora risultino preassegnatari di un lotto, o sub-lotto (o porzione di essi), a quanto appresso.

5.1.1. Accettare il lotto (sub-lotto o parte di esso) come individuato, localizzato e definito in sede di preassegnazione, nonché le condizioni e il regolamento di successiva assegnazione per quanto prefigurati nel bando e negli atti a carattere normativo e d'indirizzo a quel momento deliberati dal Comune (Norme di attuazione del P.I.P., "Principi e direttive", Convenzione, Linee guida, ecc...), accettando specificamente il prezzo di cessione di cui al successivo punto 6 al netto dell'IVA.

5.1.2. A stipulare a seguito della preassegnazione idonea convenzione a contenuto obbligatorio comprendente l'impegno alla successiva stipula del rogito di acquisizione delle aree, nonché gli altri impegni di cui al presente punto.

5.1.3. Versare – contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di cui sopra – il primo terzo dell'importo del prezzo di cessione a titolo di caparra confirmatoria, liberando contestualmente il deposito cauzionale costituito a supporto della domanda. Versare il secondo terzo a titolo di 1° acconto a completamento della prima fase delle opere di urbanizzazione da identificare visivamente con il completamento della massicciata e fondazione stradale (nella rete viaria e nei

parcheggi) e con l'apposizione dello strato di base in conglomerato bituminoso (con riferimento però alla sola rete viaria).

- 5.1.4 Acquisire in proprietà, con successivo rogito notarile, il lotto (o sub-lotto o parte di esso) oggetto della preassegnazione non oltre il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione, pena la perdita della caparra di cui sopra e la decadenza dell'assegnazione con conseguente facoltà della Pianvallico di effettuare la preassegnazione a favore di altri.
Il perfezionamento del rogito con il pagamento del saldo del prezzo di cessione comporta lo svincolo dell'importo versato a titolo di caparra.
- 5.1.5. Accettare la società Pianvallico come "soggetto gestore area APEA" e impegnarsi per il conseguimento degli obiettivi APEA, in particolare per realizzare opifici a basso consumo energetico
- 5.1.6. Nulla eccepire sulla decadenza di diritto dall'assegnazione e sulla decadenza di penali, sull'escussione di garanzie o sull'incameramento della caparra confirmatoria qualora i requisiti dichiarati in sede di presentazione della domanda risultassero al momento della stipula del rogito verificati come non conformi rispetto a quanto dichiarato; ovvero, per qualsivoglia evenienza imputabile a fatto del preassegnatario non si potesse pervenire al perfezionamento della cessione a mezzo rogito nel tempo massimo convenuto per detto perfezionamento.
- 5.1.7 Avviare, nel rispetto del principio di tendenziale contestualità e di unitarietà dell'attuazione del P.I.P., la costruzione degli edifici industriali sui lotti (o sub-lotti) entro 6 mesi dal rogito e a ultimarla comunque entro e non oltre il termine concesso con il permesso di costruire.
- 5.1.8. Non dar luogo a successive disposizioni (cessione, affitto con la sola esclusione dell'acquisto tramite leasing) dei beni oggetto dell'assegnazione e degli immobili sopra costruiti per un sestennio dalla data di stipula del contratto di cessione ovvero per un quadriennio dalla data di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile se precedente.
- 5.1.9. Accettare di assistere gli obblighi, gli impegni e gli oneri previsti nel successivo contratto con la cauzione di un importo pari ad almeno il 10% del prezzo contrattuale al lordo di IVA, facendo salva la possibilità che la cauzione possa essere validamente sostituita da polizza fidejussoria di pari importo o altri mezzi di garanzia.

6. PREZZO DI CESSIONE

- 6.1. Il prezzo di cessione del lotto (ovvero del sublotto o di parte di esso) oggetto di assegnazione (definitiva) è determinato nella misura unitaria di euro 95,00 a mq. della superficie fondiaria, al netto di IVA. Nell'importo del prezzo di cessione di cui sopra sono compresi pro-quota, il costo della superficie fondiaria del lotto o del sublotto, il costo per la realizzazione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (per la quota di attinenza) e infine le spese generali (compresa l'attività istruttoria, la predisposizione degli atti negoziali e la redazione del c.d. Progetto Preliminare) e gli altri oneri sostenuti dalla Pianvallico.
- 6.2. Nel prezzo di cessione di cui al punto 6.1 non è compreso il contributo per costo di costruzione relativamente ed esclusivamente ad eventuali parti effettivamente destinate dall'interessato ad uso commerciale o assimilato, fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche vigenti al momento della relativa richiesta.
La determinazione di detto importo è fatta dal Comune ed a suo favore al momento della richiesta dei permessi e sulla base dei valori aggiornati e vigenti a detto momento.

7. REQUISITI ATTRIBUTIVI DI PUNTEGGIO

7.1. Solo e limitatamente ai casi in cui su uno stesso lotto, sub-lotto o porzione di essi confluissero (senza opzioni alternative) più richieste, tutte compatibili con le altre allocazioni insediative limitrofe sia sotto il profilo dei tempi realizzativi sia sotto il profilo della omogeneità dei contenuti dell'attività da insediare, la Società procederà a mettere in graduatoria le richieste e ad effettuare la preassegnazione a favore della richiesta che risulterà graduata al primo posto.

7.2. I criteri per l'attribuzione dei punteggi in funzione dell'eventuale graduatoria sono i seguenti:

7.2.1. Trasferimenti di insediamenti da aree del centro abitato del Comune di Scarperia non compatibile con l'impatto derivante dalle lavorazioni esercitate, ovvero da aree che dalle previsioni urbanistiche del Comune sono destinate a funzioni incompatibili con le lavorazioni esercitate. **Punti 10**

7.2.2. Trasferimenti di insediamenti da locali per i quali esiste provvedimento esecutivo di sfratto, (tranne l'ipotesi di morosità, o di inagibilità). **Punti 5**

7.2.3. Necessità di ambienti di lavoro più vasti in conseguenza dello sviluppo di attrezzature, macchinari, livelli occupazionali adeguatamente documentati. **Punti 5**

7.2.4. Insediamenti che assicurino il miglior rapporto tra livelli occupazionali futuri e superficie del lotto o sub-lotto richiesto **Punti 5**

7.2.5. Richieste di insediamento che riguardano richieste di assegnazione superiore a un lotto o sub-lotto **Punti 15**

8. CONDIZIONI MODALITA' E TERMINI DELL'ASSEGNAZIONE E SUCCESSIVA CESSIONE DELLE AREE EDIFICABILI

8.1. La Società alla scadenza del bando attiva una fase di consultazione e di concertazione con le imprese partecipanti, al fine di assicurare la ottimale allocazione degli insediamenti – come meglio illustrato ai sottopunti 2.4 e 2.4.1. che precedono -, fase che si conclude con l'individuazione degli ammessi e delle aree da assegnare.

8.1.2. Qualora, però, la domanda di insediamenti (soggetti ammessi) ecceda l'offerta, o meglio qualora relativamente ad un lotto o sub-lotto la domanda ecceda l'offerta e non risulti possibile dirottare la richiesta su altri lotti o sub-lotti meno preferiti, i candidati vengono graduati sulla base del possesso dei requisiti attributivi di punteggio di cui al precedente punto 7.

8.1.2.1. La graduatoria (e/o le eventuali esclusioni) sono decise dalla Pianvallico, comunicate agli interessati e pubblicate sul suo sito. Sono altresì ufficializzate con la pubblicazione a mezzo affissione all'Albo del Comune di Scarperia.

8.1.3. Nel caso che a conclusione del bando non risulti assegnabile almeno il 66% della superficie messa a disposizione con il bando, la procedura viene temporaneamente sospesa in attesa delle determinazioni del Comune.

8.2. Intervenuta la selezione (con eventuale graduatoria), la Società procede a ridisegnare e rimodellare la distribuzione planimetrica precedentemente ipotizzata, ufficializzando il nuovo definitivo assetto planimetrico dell'UMI 1 del PIP a mezzo trasmissione dello stesso all'ufficio urbanistica del Comune per la successiva fase di rilascio delle concessioni edilizie.

- 8.3. Sulla base dell'esito della selezione/graduatoria e del riassetto planimetrico, la Società procede all'assegnazione provvisoria (preassegnazione) dei lotti (o meglio dei sub-lotti o di parte di essi) ai candidati ammessi, nonché a dare attuazione al PIP portando ad ultimazione le opere di urbanizzazione.
- 8.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere effettuata anche per stralci, qualora una parte di esse debba essere differita.
- 8.5. In occasione o anche dopo la preassegnazione, la Società procede di iniziativa e con procedure negoziali dirette a ricercare ulteriori operatori economici per interessarli alle aree (non superiori al 34%) rimaste eventualmente scoperte dopo la chiusura del bando.
- 8.6. Successivamente alla preassegnazione si procede alla stipula di una convenzione a efficacia obbligatoria con la quale i preassegnatari si impegnano nei confronti della Società alla acquisizione definitiva delle aree preassegnate e ad assumersi gli altri obblighi strumentali o connessi di cui al precedente punto 5.
- 8.7. Le aree cedute definitivamente in proprietà agli assegnatari, nonché le costruzioni su di esse edificate, non possono essere cedute, date in locazione, o essere oggetto di costituzione di diritti reali parziali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia, prima di sei anni dalla data della cessione delle aree o prima di quattro anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità se precedente.

9) PUBBLICAZIONE DEL BANDO

9.1. Il presente bando sarà pubblicato, integralmente con i seguenti allegati:

- All./1 Fac-simile domanda di partecipazione;
- All./2 Modello scheda tecnica.
- All./A Estratto elenco descrittivo e codici (principali) ATECO;
- All./B Planimetria (in copia fotostatica ridotta in A/4) per la più facile individuazione dei lotti e sub-lotti da optare;

La pubblicazione di cui sopra interverrà per tutto il periodo di apertura del bando a mezzo affissione:

- all'Albo del Comune di San Piero a Sieve;
- all'Albo del Comune di Borgo San Lorenzo;
- all'Albo del Comune di Scarperia,
- all'Albo dell'Unione dei Comuni del Mugello
- alla Camera di Commercio di Firenze
- all'Unione Industriali Pratese
- all'Associazione degli Industriali della Provincia di Firenze
- all'Associazione degli Industriali sezione territoriale del Mugello
- CNA, Confederazione Nazionale Artigianato Piccola e Media Impresa Firenze
- CNA, Confederazione Nazionale Artigianato Piccola e Media Impresa, Mugello
- Confartigianato Firenze

Con richiesta di inserimento anche nei rispettivi siti web.

9.2. Copia del Bando potrà essere altresì consultata con gli allegati presso la sede della Pianvallico SpA.

9.3 Presso gli uffici della Pianvallico Via di Pianvallico n. 5 (tel. 055.4652020) nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 sono depositati per prenderne visione e consultarli i seguenti documenti integrativi richiamati dal bando:

- Progetto Preliminare
- Documento Principi e Direttive
- Convenzione Pianvallico/Comune

- NTA PIP Petrona – La Torre
- Regolamento APEA

9.4. Per eventuali chiarimenti telefonare al numero indicato al precedente punto 9.3. .

Scarperia, lì 23/10/2013

Pianvallico S.p.A
Il Presidente del CdA
f.to (Alessandro Marchi)