



# STEPR A



## SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

### **AVVISO PUBBLICO del 18/01/2007**

#### **ASSEGNAZIONE LOTTI AREA “LUGO – S.P. QUARANTOLA”**

##### **Comune di Lugo**

##### **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 Lugo, S.P. Quarantola, al confine con il Comune di Fusignano classificata nel PRG come zona “D3 produttiva artigianale/industriale di nuovo impianto soggetta a strumento urbanistico preventivo (PUE)”;
- 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 D3 produttiva artigianale/industriale di nuovo impianto, come definite all'Art.52 delle NTA del PRG del Comune di Lugo;
- che per la realizzazione dell'area artigianale/industriale sita nel Comune di Lugo, S.P. Quarantola, S.TE.P.R.A. ha sottoscritto con il Comune di Lugo e con il Comune di Fusignano una Convenzione Generale in data 01/03/2006 Rep. del Comune di Lugo N. 6870;
- che S.TE.P.R.A. in data 13/03/2006 ha sottoscritto con il Comune di Lugo una Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un progetto urbanistico esecutivo relativo a tale area, atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967;
- 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., intende procedere alla assegnazione dei lotti compresi nell' “Area Lugo – S.P. Quarantola” con destinazione produttiva

artigianale/industriale, sottoscrivendo quindi contratti preliminari di vendita con gli acquirenti;

- che S.TE.P.RA. avvierà le opere di urbanizzazione che saranno realizzate come da Permesso di Costruire Prot. N. 7827 rilasciato dal Comune di Lugo il 22/03/2006;
- che con delibera CdA del 28/11/2006, S.TE.P.RA. ha individuato il corrispettivo di cessione delle aree e relative pertinenze, nei modi e nelle forme previsti dalla Convenzione Generale stipulata il 01/03/2006 Rep. del Comune di Lugo N. 6870.

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

## **AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE LOTTI NEL COMPARTO “LUGO – S.P. QUARANTOLA”**

### **1. LOTTI DISPONIBILI**

Sono disponibili per l’assegnazione in diritto di proprietà lotti per complessivi mq 85.000 circa, costituenti l’area “Lugo – S.P. Quarantola”, suddivisa come segue:

- FASCIA A: mq 17.000 circa (Zona fronte S.P. Quarantola)
- FASCIA B: mq 68.000 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 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.

2.4 Di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana (*Attestazione di regolarità contributiva*).

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, sottoscritta da S.TE.P.R.A. con il Comune di Lugo, atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967.

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 che presentino comunque un elevato livello di sostenibilità ambientale, secondo il seguente ordine di priorità:

- a) Ricollocazione attività esistenti che ricadono in ambiti territoriali da riqualificare dei Comuni di Lugo e di Fusignano.
- b) Trasferimento di attività esistenti con sedi nei Comuni di Lugo e Fusignano, 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 produttivi di filiera o in generale processi integrati di produzione.
- c) Nuovi insediamenti e/o trasferimenti non rientranti nelle precedenti categorie, per attività comunque compatibili con la destinazione di zona e del presente avviso pubblico.
- d) Realizzazione di immobili da locare o cedere frazionati in piccole superfici (max 500 mq) per attività insediabili nella zona D3 come definite all'Art.52 delle NTA, allo scopo di facilitare l'avviamento di nuove attività imprenditoriali (a questa destinazione sarà riservata una superficie totale 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.

Fermo restando l'ordine di priorità delle categorie sopra definite, all'interno delle suddette categorie le aree saranno assegnate secondo i seguenti criteri, di pari rilevanza:

- innovazione tecnologica;
- minor impatto ambientale con particolare riguardo al ciclo delle acque;
- alto rendimento ambientale;
- risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili (risparmio idrico, riduzione delle dispersioni, utilizzo di energie alternative e quant'altro);
- attività che si impegnino ad ottenere certificazioni ambientali e di qualità;
- attività con elevato e/o qualificato impatto occupazionale;
- occupazione in essere e in previsione;
- gruppi di aziende in forma associata;
- imprenditoria giovanile;
- tempi indicati dall'impresa per la realizzazione dell'intervento e la conseguente attivazione dell'attività imprenditoriale ad esso connessa.

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.

### **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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Lugo il 13/03/2006, atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967;
- 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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Lugo il 13/03/2006, atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967;
- 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 dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta da S.TE.P.RA. con il Comune di Lugo il 13/03/2006, atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967.

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.

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 72,50** oltre iva di legge (Zona fronte S.P. Quarantola)
- FASCIA B: **€mq 67,50** 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 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 e sarà calcolato, all'atto di stipula del rogito notarile di acquisto, come segue:

- €mq 1,30 a decorrere dall' 01 gennaio di ogni anno

- €mq 0,10 a decorrere dalla fine di ogni mese.

#### 4.2 Riempimenti

Per il riempimento dei lotti fino ad una quota pari a “- 50 cm” rispetto al piano dei cordoli stradali., ove effettuato, all’atto della consegna del lotto sarà riconosciuto a S.TE.P.RA. un importo pari a €mq 4,00 oltre iva di legge, tale importo farà parte integrante del corrispettivo di cui al punto 6.

Resta a insindacabile discrezione di S.TE.P.RA. procedere o meno al riempimento dei lotti.

#### 4.3 Rimborso Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2)

Sono esclusi dal prezzo di vendita e da rimborsare separatamente a S.TE.P.RA., gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), dalla stessa anticipati all’Amministrazione Comunale, che ammontano ad €mq 2,30 riferiti alla superficie fondiaria dei lotti.

### **5. VINCOLI CONTRATTUALI - PENALI**

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 dall’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..

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 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 **martedì 30 Gennaio 2007** ore 9.00. La domanda di assegnazione del lotto dovrà essere presentata esclusivamente utilizzando l'apposito modulo "allegato A" del presente avviso e in distribuzione c/o 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 (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 articolo 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 30/06/2007, 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. – Viale Farini, 14 – 48100 Ravenna Tel. 0544/34377 - Fax 0544/38367**, recapitandola a mano o a mezzo fax presso gli uffici di S.TE.P.RA., nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle ore 12.00, a decorrere dal giorno martedì **30/01/2007** 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, 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 Lugo in data 13/03/2006 con atto del Notaio G. Scarano Rep. N. 8113 - Racc. N. 4967, 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 Generale;
- 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 "LUGO - S.P. QUARANTOLA"**

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 \_\_\_\_\_

esercitante 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 \_\_\_\_\_

**ch i e d e**

l'assegnazione di un lotto di mq.....nel comparto produttivo Area "Lugo  
- S.P. Quarantola".

**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 che ricadono in ambiti territoriali da riqualificare dei Comuni di Lugo e di Fusignano.
- Trasferimento di attività esistenti con sedi nei Comuni di Lugo e Fusignano, 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 produttivi di filiera o in generale processi integrati di produzione.
- Nuovi insediamenti e/o trasferimenti non rientranti nelle precedenti categorie, per attività comunque compatibili con la destinazione di zona e del presente avviso pubblico.
- Realizzazione di immobili da locare o cedere frazionati in piccole superfici (max 500 mq) per attività insediabili nella zona D3 come definite all'Art.52 delle NTA allo scopo di facilitare l'avviamento di nuove attività imprenditoriali (a questa destinazione sarà riservata una superficie totale 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.
- 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 certificato iscrizione alla C.C.I.A.A.

**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 "LUGO - S.P. QUARANTOLA"

