



Comune di Peccioli

Provincia di Pisa

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA RIQUALIFICAZIONE URBANA E TUTELA AMBIENTALE

OGGETTO: CESSIONE IN PROPRIETA' DI PARTE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A PECCIOLI CAPOLUOGO. BANDO n. 1/2025

BANDO DI GARA n.1/2025

- PREMESSE

- Con variante al Piano Operativo, scheda 45 dell'allegato 1 al P.O. adottata con DCC n° 02 del 01.03.2025, divenuta efficace a seguito di provvedimento del Dirigente n 205 del 16.04.2025, pubblicato sul BURT N. 17 del 23.04.2025 ai sensi dell'art. 32 c. 3 della L.R. 65/2014.
- Visto il Regolamento per la cessione in proprietà delle aree comprese nel P.I.P. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 24.04.2025;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 21.05.2025 per determinazione dei valori delle aree del P.I.P.;
- Vista la determinazione n. 289 del 29.05.2025 del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica Riqualificazione Urbana e Tutela Ambientale di approvazione dello schema tipo del Bando per l'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P.;

Art. 1 - OGGETTO

Costituiscono oggetto di assegnazione mediante il presente Bando di Gara le **aree di intervento** Per le aree di intervento 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b individuate nell'allegato A della scheda 45 di P.O. (assetto planimetrico a corti aperte) e per le aree 1, 2 e 3 individuate nell'allegato B della scheda 45 di P.O. (assetto planimetrico a corti edificate). L'individuazione catastale è relativa all'attuale divisione in lotti che saranno frazionati, dove necessario, a seguito delle procedure di assegnazione. Le aree da assegnare sono dimensionate come segue:

AREA DI INTERVENTO CORTI APERTE	FOGLIO n.	MAPP. n.	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ
n. 1a	9	635 parte; 634 parte	3.186,20	971,43
n. 1b	9	635 parte; 634 parte	5.145,64	1.942,86
n. 2a	9	615 parte; 616parte;	2.680,00	971,43
n. 2b	9	615 parte; 616parte; 613parte	5.786,00	1.942,86
n. 3a	9	614 parte; 613 parte; 743parte	6.477,72	1.942,86
n. 3b	9	614parte; 743 parte	6.759,00	971,43

AREA DI INTERVENTO CORTI EDIFICATE	FOGLIO n.	MAPP. n.	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ
n. 1	9	635; 634 parte	8.331,84	3.939,29
n. 2	9	615; 616 parte; 613 parte	8.466,00	3.939,29
n. 3	9	614; 743; 613 parte;	13.237,00	3.939,29

Le quantità di Superficie Fondiaria potranno subire lievi modifiche risultanti dal frazionamento attuato in sede di assegnazione dei lotti.

In attuazione di quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, le previsioni relative alle aree di intervento 1, 2 e 3 e, nei casi di assegnazione delle aree (1a+1b), (2a+2b), (3a+3b), le previsioni dovranno essere attuate in modo unitario. Per l'assegnazione di ogni singola area possono partecipare più soggetti in possesso dei requisiti previsti al successivo art. 3 che, interessati alla realizzazione del progetto unitario, producano un'unica domanda di assegnazione.

Fanno parte integrante del presente Bando gli elaborati della scheda n°45 dell'allegato 1 alle NTA di P.O, dove sono presenti le prescrizioni relative alle caratteristiche degli edifici (altezze, materiali, ecc.) e degli spazi aperti.

Art. 2 – CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

L'assegnazione delle aree è preordinata alla costruzione di edifici da adibire ad attività produttive nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 delle N.T.A. della scheda di intervento n°45.

- Centri di ricerca pubblici
- laboratori di ricerca di imprese industriali
- Imprese manifatturiere e di servizi di tipo artigianale e industriale
- Servizi comuni

In generale si prevede l'insediamento di attività manifatturiere e di servizi in tutti i settori anche quando mantengano significative collaborazioni con il mondo dell'università e della ricerca.

-Attività commerciali fino alla media distribuzione (LR.62/2018) e fino al 30% del totale della superficie coperta per ogni area di intervento.

I settori prevalenti di attività, relativamente alle imprese manifatturiere e di servizi sono i seguenti:

- Ambiente e agroalimentare
- Information & Communication Technology
- Tecnologie biomediche
- Meccanica di precisione, microtecnologie e mecatronica

All'interno dei servizi comuni saranno ammissibili richieste per attività di servizi alla persona.

E' esclusa la produzione industriale dei componenti riconducibili ad attività insalubri ad esclusione, per le attività di ricerca, delle eventuali produzioni biotecnologiche i cui requisiti andranno valutati caso per caso, da una specifica commissione tecnica, al momento di valutazione delle domande per l'assegnazione dei lotti nel rispetto dei parametri contenuti nel bando.

Non è ammessa in alcun caso la residenza.

Art. 3 – SOGGETTI ASSEGNATARI

Possono essere assegnatari delle aree edificabili del Piano, i soggetti che svolgono le attività previste all'art. 2.

Possono altresì essere assegnatari delle aree soggetti pubblici o pubblico-privati, società immobiliari e società di leasing che si impegnino a cedere o a locare gli edifici a soggetti che svolgano le attività elencate al punto precedente e alle condizioni riportate nel presente bando e nel 'Regolamento per la cessione delle aree.

Nella domanda di partecipazione sono contenuti gli impegni e le dichiarazioni che il soggetto assume come condizione per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 4 – PREZZO DELLE AREE DI INTERVENTO

Il prezzo di cessione delle aree di intervento del Piano relativamente ad ogni area è il seguente:

AREA DI INTERVENTO	€/mq
n. 1	36,95
n. 2	36,37
n. 3	23,26

AREA DI INTERVENTO	€/mq
n. 1a	36,95
n. 1b	36,95
n. 2a	36,37
n. 2b	36,37
n. 3a	23,26
n. 2b	23,26

Detti costi sono ripartiti proporzionalmente alle superfici convenzionali dei singoli lotti determinati secondo i criteri che sono stati approvati dalla Giunta comunale, i quali tengono conto delle reali potenzialità di utilizzazione economica del lotto in assegnazione con riferimento alle superfici calpestabili, alle pertinenze varie e ad altri parametri di carattere urbanistico edilizio.

Art. 5 – MODALITA' DI COMPILAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di assegnazione del lotto nel Piano degli Insediamenti Produttivi, presentata in bollo, deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al presente Bando di assegnazione e deve contenere la documentazione indicata nello stesso modello.

Al momento della domanda dovrà essere effettuato il versamento del 5% del prezzo dell'area a titolo di caparra confirmatoria a favore della Tesoreria del Comune di Peccioli – Banco BPM filiale di Peccioli, con causale "*caparra confirmatoria - Area P.I.P.*".

Art. 6 – SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Comune di Peccioli entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **30.06.2025**.

La domanda / Le domande (nel caso di accordo fra più richiedenti) di assegnazione dovrà essere trasmessa in plico (sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura) all'Ufficio Protocollo con le seguenti modalità:

_ a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. al seguente indirizzo:

Comune di Peccioli, piazza del Popolo n. 1, 56037 Peccioli (Pi)

In alternativa:

_ a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune.

Il plico sigillato dovrà riportare la seguente indicazione: "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEL/DEI LOTTO/I N. NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI".

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente; non saranno accettati reclami se, per qualsiasi caso, esso non pervenga in tempo utile.

L'eventuale incompletezza della documentazione richiesta potrà essere integrata, su istanza della commissione, entro il termine di *cinque giorni* dalla relativa comunicazione.

Art. 7 – MODALITA' DI ESAME DELLE DOMANDE

La gara sarà esperita, in una sala della sede del Comune, aperta al pubblico, il giorno **08.07.2025** ore **10,00**.

L'esame delle domande al fine del rilascio di un parere preventivo e della predisposizione eventuale delle graduatorie, avverrà a cura di una Commissione tecnica-amministrativa composta da:

- Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio- Presidente
- Responsabile del Servizio Attività Produttive
- Responsabile del Servizio Lavori Pubblici

Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza della metà più uno dei suoi componenti.

La commissione formula una proposta di assegnazione in ordine alle domande pervenute considerando che nel caso di presentazione di più istanze riguardanti la stessa area di intervento sarà predisposta una graduatoria che terrà conto delle priorità riferite agli specifici punteggi elencati al successivo Art. 8.

Nel caso in cui il richiedente l'assegnazione sia soggetto tra quelli elencati al secondo comma dell'Art.3, a norma dello stesso articolo i requisiti e i punteggi sono riferiti all'impresa acquirente o locataria.

Sarà cura del Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio, nella fase istruttoria, richiedere se necessario, ulteriore documentazione o acquisire notizie dai richiedenti, necessarie ai fini della formazione della graduatoria.

In caso di parità di punteggio l'assegnazione viene effettuata dando la precedenza ai richiedenti che hanno residenza, o sede sociale, o sede dell'attività nel territorio comunale; in subordine si procede secondo l'ordine di presentazione delle domande e in ultimo per sorteggio.

Art. 8 – ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Nel caso di presentazione di più istanze riguardanti la stessa area di intervento la Commissione attribuirà ad ogni domanda un punteggio stabilito sulla base dei seguenti criteri, ai sensi dell'art. 4 del 'Regolamento per la cessione delle aree':

Trasferimento da altra area: punti 7

- Trasferimento da altra area del Comune di Peccioli: punti 9
- Incremento occupazionale in base al programma: punti 6
- Espansione dell'azienda in base al programma: punti 6
- Costituzione di forme associative: punti 10

Le graduatorie saranno rese pubbliche mediante pubblicazione del verbale all'Albo Pretorio del Comune.

PRECEDENZE SULLA GRADUATORIA

Godranno di precedenza assoluta -primo ordine di preferenza- le istanze presentate da Enti Pubblici o da Consorzi e Società pubblico – private.

Secondo ordine di precedenza:

Istanze per aree di intervento 1, 2, e 3 dell'assetto planimetrico a corti edificate dell'allegato B alla scheda 45 del P.O..

Terzo ordine di precedenza:

Istanze per aree di intervento (1a+1b), (2a+ 2b), (3a+3b), (7a+7b), (8a+8b), (9a+9b), dell'assetto planimetrico a corti aperte dell'allegato A alla scheda 45 del P.O..

Le graduatorie saranno rese pubbliche mediante pubblicazione del verbale sul sito internet www.comune.peccioli.pi.it nelle sezioni Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente.

La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente Articolo 7.

La stessa sarà oggetto di approvazione da parte del Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri esposti al presente Articolo.

La Commissione potrà sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

Art. 9 – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio con propria determinazione assegna le aree di intervento in proprietà, indicandone il numero, la localizzazione e i Destinatari e approvando, quando necessario la graduatoria predisposta ai sensi dell'art. 8. La determinazione verrà pubblicata sul sito internet www.comune.peccioli.pi.it nelle sezioni Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente.

L'Amministrazione comunale comunica al beneficiario e ai singoli partecipanti al Bando, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione dirigenziale di assegnazione, a mezzo PEC, gli esiti della predetta assegnazione, i dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento e le garanzie fidejussorie necessarie, la bozza di convenzione e lo schema di accettazione.

Entro sessanta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra il beneficiario formula il proprio assenso sulla base dello schema di accettazione predetto predisposto dall'Amministrazione comunale.

La ditta assegnataria deve provvedere contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto al pagamento del 10% del prezzo del terreno.

Alla stipula dell'atto di compravendita, l'assegnatario dovrà corrispondere il restante 85% del prezzo stabilito. Saranno a carico degli assegnatari le spese contrattuali e fiscali connesse all'assegnazione.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nel rispetto dei valori riportati nelle tabelle parametriche approvate con D.C.C. n°17 del 05.04.2000 e successivi aggiornamenti, possono essere corrisposti in unica soluzione all'atto della presentazione del ritiro del Permesso di Costruire oppure rateizzati con accensione di una specifica polizza fideiussoria.

In caso di rinuncia all'acquisizione dell'area, da parte dell'assegnatario, prima della stipula dell'atto notarile, il Comune restituirà la somma versata quale acconto, decurtata di una penale del 10%, trattenendo altresì la caparra confirmatoria già versata, a titolo di risarcimento delle spese da sostenere per la nuova assegnazione della stessa area.

Art. 10 – TEMPI PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ

L'atto pubblico di cessione in proprietà (contratto) dell'area di intervento dovrà essere formalizzato entro *tre mesi* dalla notifica dell'assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le spese inerenti l'atto pubblico sono a carico dell'assegnatario.

Il mancato rispetto dei termini stabiliti da parte dell'assegnatario, salvo se causato da eventi gravi da concordare con il responsabile del Procedimento, comporta:

- la decadenza dell'assegnazione;
- la restituzione delle somme versate decurtate di una penale del 10%, trattenendo altresì la caparra confirmatoria già versata;
- la esclusione dai successivi bandi di assegnazione per un periodo di *due anni*.

Art. 11 – TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO E DURATA DEI LAVORI

Fermo restando che il progetto deve essere presentato all'Amministrazione Comunale entro *mesi tre* dalla firma del contratto pena la risoluzione dello stesso, gli assegnatari delle aree di intervento dovranno iniziare i lavori entro dodici (12) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ed ultimare gli stessi entro *trentasei mesi*, fatte salve eventuali motivate proroghe da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 12– ATTUAZIONE DEI PROGETTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le aree di intervento individuate dovranno essere attuate attraverso progetti unitari estesi alla stessa intera area come evidenziato negli elaborati della Scheda 45 di Piano Operativo.

I singoli progetti stabiliscono le destinazioni d'uso dei locali. Sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili, come stabilite negli elaborati della Scheda n°45, sono possibili variazioni d'uso dei locali attraverso specifici progetti di ristrutturazione edilizia.

Costituiscono prescrizioni per l'ottenimento del Permesso a Costruire tutte le indicazioni e le modalità di realizzazione degli edifici e degli spazi aperti contenuti nell'allegata scheda di Piano Operativo n°45.

Art. 13 - VENDITA DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI

Ad esclusione dei soggetti elencati all'art. 3 c. 2, non è ammessa la cessione della proprietà degli edifici e delle relative aree di intervento se non trascorsi cinque (5) anni dalla data in cui è stata presentata l'attestazione asseverata di agibilità.

Successivamente a tale termine, gli immobili realizzati potranno essere alienati e/o locati, secondo le modalità di seguito stabilite, fermo restando l'obbligo del loro utilizzo secondo le previsioni delle norme urbanistiche vigenti.

L'assegnatario che intende alienare gli immobili costruiti e contestualmente alienare le aree concesse in diritto di proprietà, deve presentare istanza al Comune, allegando la documentazione tecnico-contabile occorrente alla determinazione del prezzo degli immobili.

Il Comune fissa entro trenta giorni dalla richiesta, il prezzo dell'immobile che sarà determinato tenendo conto, in linea di massima, delle seguenti modalità:

- Costo di acquisto dell'area, aggiornato in base all'indice ISTAT dalla data di stipula del contratto di vendita alla data della richiesta di alienazione;
- Quota del corrispettivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione aggiornato in base all'indice generale ISTAT, dalla data di stipula del contratto di vendita alla data della richiesta di alienazione;
- Costo effettivo documentato della costruzione e relative opere di pertinenza (sistemazione esterna, recinzione, ecc.) aggiornato in base al prezzario lavori della Regione Toscana;
- Costo effettivo documentato di eventuali opere eseguite successivamente alla fine dei lavori aggiornato in base al prezzario lavori della Regione Toscana;
- Oneri generali documentati relativi a:
 - spese di acquisizione;
 - spese tecniche.

I costi saranno valutati, dall'Ufficio Tecnico con la collaborazione di una terna peritale composta da:

- un tecnico nominato dal proprietario
- un tecnico nominato dall'acquirente
- un tecnico nominato dal Comune

Le spese per i periti saranno sostenute in parti uguali.

Il giudizio di stima della terna peritale è inappellabile dalle parti.

La congruità sarà valutata secondo il prezzario lavori della Regione Toscana.

Il prezzo come sopra determinato, dovrà essere diminuito, sulla base della vetustà dell'edificio e dello stato di conservazione di una percentuale dell'1% per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi, a partire dal sesto anno successivo alla fine dei lavori, fino ad una percentuale massima del 30%, nonché di eventuali contributi pubblici ottenuti.

Art. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI VENDITA CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'inosservanza degli obblighi di seguito specificati inerenti la vendita dell'area di intervento comporta la facoltà per il Comune di dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita. In tal

caso il Comune opererà una trattenuta pari al 15% dell'intero corrispettivo dell'area, salvo maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente:

- uno dal Comune;
- uno dall'Assegnatario acquirente;
- uno di comune accordo.

In caso di disaccordo la nomina del terzo perito sarà richiesta al Presidente del tribunale di Pisa.

Le spese per la stima peritale saranno imputate per il 50% alla trattenuta operata dal Comune, e per il rimanente 50% a carico dell'assegnatario acquirente.

Nel caso che il Comune, per effetto della risoluzione del contratto, subentri nelle obbligazioni derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito, ai sensi dell'Art.37 della L. 865/71, nel corrispondere l'indennizzo all'assegnatario per le opere realizzate, provvederà a detrarre da esso l'importo residuo del mutuo, comprensivo di capitale e di interessi, fatti sempre salvi i maggiori danni.

In particolare il contratto di vendita dell'area sarà risolto nei seguenti casi:

- a) Qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'Art.11;
- b) In caso di trasferimento non autorizzato della proprietà secondo le previsioni dell'Art.13;
- c) In caso di destinazione dei locali difforme da quanto previsto in progetto;
- d) Qualora vengano eseguiti lavori edilizi in difformità dal Permesso a Costruire non sanabili secondo leggi vigenti o in mancanza delle stesse.

In alternativa alla risoluzione del contratto per i motivi di cui alla lettera a) del presente articolo, nel caso che all'ultimazione dei lavori manchino solo opere di finitura, ed il volume concesso sia stato tutto impegnato, potrà, a richiesta dell'interessato, essere rilasciata un nuovo Permesso a costruire, previo il pagamento di una sanzione pari al 10% del prezzo fissato nel contratto di vendita dell'area.

La mancata ultimazione dei lavori compresi nel nuovo Permesso a Costruire entro i termini in essa stabiliti comporterà la risoluzione del Contratto di cessione.

In tutti i casi di risoluzione del Contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi presso la sede comunale, in data da concordare e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

NEI CONTRATTI DI CESSIONE DELLA PROPRIETÀ DELLE AREE, COME NEL CASO DI SUCCESSIVI ATTI DI COMPRAVENDITA, SIA DELLE AREE CHE DEGLI IMMOBILI, DOVRANNO ESSERE RIPORTATE, PER CONSENTIRNE LA TRASCRIZIONE, TUTTE LE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE BANDO IN MODO CHE TUTTE LE CONDIZIONI IN ESSO CONTENUTE SIANO OPPONIBILI AI TERZI. GLI ATTI STIPULATI IN CONTRASTO O COMUNQUE CONTENENTI PATTI CONTRARI ALLE PREDETTE DISPOSIZIONE, SONO NULLI.

Allegato al presente Bando:

- *ALL A - Scheda di intervento n°45 del Piano Operativo con Individuazione delle Aree di Intervento e Riferimenti Catastali*
- *ALL B - Schema di Domanda di Partecipazione*

Peccioli, li 30.05.2025

Il Dirigente del
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Antonio Cortese