



“La Contadina Toscana”
Società Cooperativa Sociale ONLUS

**PROCEDURA SELETTIVA DI AZIENDE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE
DESTINATE A DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI CON ATTIVITA'
CONNESSE E COMPLEMENTARI NELL'AMBITO APEA PIOMBINO**

Premesso che

Il Comune di Piombino, con Variante al PRG approvata con deliberazione C.C. n. 43 del 23.03.2009, ha introdotto la previsione di un nuovo ambito produttivo in località Colmata (sottozona D5) al fine di potenziare l'offerta di spazi ed aree per l'insediamento per la piccola e Media Impresa. Il Regolamento Urbanistico vigente prevede dunque l'area denominata Ambito Produttivo di Colmata, destinata alla piccola e media impresa artigianale, commerciale e di servizio, in cui si vuole promuovere una diversificazione produttiva che favorisca imprese innovative, preferibilmente “carbon neutral”.

La Cooperativa denominata “La Contadina Toscana”, Società Cooperativa Sociale ONLUS, è il Soggetto Gestore Unico dell'area (**di seguito SG**), in quanto affidataria dell'attività di progettazione, realizzazione e gestione, come da Convenzione Quadro sottoscritta in data 20/03/2014.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi, elaborato dal SG, adottato dal Comune di Piombino con deliberazione di CC n. 28/2016 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell' Avviso di Approvazione definitiva sul BURT del 20/07/2016, prevede il raggiungimento di tutte le prestazioni di carattere ambientale necessarie per la qualificazione dell'area produttiva come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), ai sensi della vigente normativa regionale in materia, in particolare la L.R. 87/1998 e relativo regolamento di attuazione approvato con

DPGR n. 74/r del 2009.

L'APEA si caratterizza per la presenza di infrastrutture e servizi comuni gestiti unitariamente da un unico soggetto gestore secondo modalità tali da consentire prestazioni ambientali superiori rispetto alla somma dei benefici ottenibili da ciascuna impresa, e vantaggi economici derivanti dal "coordinamento gestionale" non altrimenti realizzabili dalle singole imprese.

La gestione unitaria permette di ottenere sinergie tra le imprese indipendentemente dalla omogeneità o meno dei processi produttivi, e le soluzioni orientate alla "chiusura dei cicli" ed alla condivisione dei principali servizi ambientali determinano benefici sia per l'interesse comune che per le imprese private.

La gestione unitaria del SG permette la formazione di un contratto unico per la fornitura di beni e servizi alle imprese attraverso la formulazione di una Tariffa Omnicomprensiva (TO) che è costituita dai costi del terreno, delle opere di urbanizzazione, della realizzazione degli edifici produttivi, di ogni altro costo di attuazione e gestione sostenuto dal SG nell'ambito APEA e dai servizi e forniture erogati dal SG alle imprese. Al termine del pagamento dei costi sostenuti dal SG, calcolati in canoni di durata decennale, le imprese acquisiranno la proprietà del terreno assegnato e degli immobili edificati.

Il suddetto Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato, propone la realizzazione di unità produttive e di tutte le infrastrutture necessarie per il funzionamento delle stesse (viabilità, verde pubblico, parcheggi privati e pubblici, reti energetiche, messa in sicurezza idraulica, ecc.).

Con Atto REP. n. 6323 del 30/12/2016, è stata sottoscritta la Convenzione Operativa, che prevede che sia il SG a predisporre la procedura per l'assegnazione dei lotti produttivi ed operare la selezione delle imprese.

Considerato che

La materia della DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI è attualmente disciplinata dalla L.R. 7 febbraio 2005 n. 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE CARBURANTI di seguito denominato per brevità "CODICE DEL COMMERCIO") modificata e integrata con L.R. 5 giugno 2007, n. 34 e L.R. 17 luglio 2009, n. 38.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi Ambito Colmata, approvato e vigente, prevede l'installazione di un impianto di distribuzione di carburanti ricompreso su un

terreno di proprietà comunale.

Per l'assegnazione dell'area in oggetto, il Comune con deliberazione della G.C. n. 63 del 17/03/2017 , ai sensi dell'art. 59, comma 3, della L.R. 7 febbraio 2005 n. 28 (CODICE DEL COMMERCIO), ha preso atto dei criteri previsti per l'assegnazione della stessa e della procedura di evidenza pubblica ai sensi del presente avviso

RENDE NOTO

a tutti i soggetti interessati il presente Avviso di Selezione di aziende per l'assegnazione di aree ubicate nell'ambito APEA Piombino, **destinate alla realizzazione di un impianto stradale per l'erogazione di carburanti con attività connesse e complementari.**

ART. 1 OGGETTO E FINALITA' DELLA PROCEDURA

1. Le aree destinate alla realizzazione di una stazione di servizio sono incluse nello Stralcio funzionale 1C del P.I.P. Ambito Produttivo di Colmata (**di seguito APEA Piombino**), come evidenziato nella Tav.5 del Piano Attuativo.

2. Le aree da assegnare con il presente avviso, tutte nella disponibilità del patrimonio comunale ed individuate nell'allegato stralcio planimetrico (All E), hanno una superficie di complessivi mq. 4.900 e sono così rappresentate al Catasto dei terreni del Comune di Piombino:

- Stralcio 1C : porzioni C.T. foglio 50 mapp. 182.

3. Il SG, dopo il ricevimento delle domande di cui alla presente procedura selettiva, procederà, tramite una commissione appositamente nominata, alla valutazione delle istanze sulla base degli indicatori di cui all'All. B al presente avviso.

4. Al termine di tale fase, il SG comunicherà, al Comune ed alle aziende partecipanti, il nominativo della ditta assegnataria convocandola alla definizione del contratto di assegnazione tra Comune, SG e impresa assegnataria, da stipularsi entro 40 giorni dalla comunicazione. Entro tale termine saranno effettuati a cura del SG i frazionamenti delle aree da assegnare.

ART. 2 – REQUISITI DI AMMISSIONE

1. Possono partecipare alla presente selezione le imprese che possono definirsi operatori specifici del settore carburanti o altri soggetti, quali consorzi di gestori di

impianti o proprietari di stazioni di rifornimento, iscritti presso la Camera di Commercio.

2. Alla data di presentazione della domanda, le imprese devono essere già iscritte al registro delle imprese e devono trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti:

- non essendo in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o volontaria;
- non essendo stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato oppure sia stata applicata la pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per qualsiasi reato grave che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- essendo in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

3. Le domande di partecipazione (Domanda di partecipazione All. D), contengono al loro interno una autodichiarazione in ordine ai requisiti per l'ammissione e per l'attribuzione di punteggio per la successiva graduatoria (All. B).

ART. 3 – CORRISPETTIVI PER L'INSEDIAMENTO

1. I corrispettivi relativi alle componenti immobiliari dell'insediamento sono così calcolate:

- α. Costo del lotto oggetto di assegnazione definitiva, determinato dal Comune di Piombino, al netto di IVA, pari ad € 147.000,00;
- β. Quota parte degli importi delle opere di urbanizzazione, di sistemazione idraulica da sostenere dal SG, oltre a spese tecniche e generali già sostenute dal SG nell'esercizio delle sue funzioni, pari ad € 411.600,00;
- χ. I costi di progettazione degli edifici annessi e complementari demandata in via esclusiva al SG, al quale l'impresa assegnataria dovrà comunicare le specifiche richieste. Il costo del servizio di progettazione definitiva è pari al 4% del costo di costruzione. La prestazione comprende la progettazione architettonica, acustica, impiantistica ed energetica necessaria per l'acquisizione dei titoli abilitativi da parte del comune. Non comprende la progettazione esecutiva e le attività professionali di D.L., sicurezza e collaudi, né le pratiche di frazionamento e accatastamento;

- δ. I costi di realizzazione degli edifici annessi e complementari, secondo le specifiche previste nell' apposito accordo privato tra SG e azienda di cui all'Art. 3, comma 1, lettera d);
2. Limitatamente alle attività commerciali e di servizio, il soggetto assegnatario del lotto dovrà versare al Comune di Piombino, in sede di ritiro del permesso di costruire, il contributo sul costo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014.
 3. Le componenti immobiliari sono comprese nella TO (Tariffa Omnicomprensiva) come disposto dall'Art. 8.

ART. 4 - CONTENUTI DEL CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE

1. I partecipanti, contestualmente alla domanda, qualora risultino assegnatari dell'area interessata, si impegnano a sottoscrivere con SG e Comune un contratto di assegnazione comprendente i seguenti contenuti principali:
 - a) l'assegnatario accetta l'area come individuato nel presente avviso;
 - b) accetta le condizioni e gli atti a carattere normativo e d'indirizzo deliberati dal Comune (Norme di attuazione del P.I.P., Convenzione, Disciplinare APEA);
 - c) accetta "La Contadina Toscana" srl onlus come "Soggetto Gestore dell'area APEA Piombino" e si impegna per il conseguimento degli obiettivi APEA;
 - d) conferisce eventuale mandato al SG per la progettazione e realizzazione degli edifici annessi e complementari. I costi di tali manufatti, del terreno e delle opere di urbanizzazione sono contabilizzati in TO e corrisposti, secondo quanto previsto dall'Art. 8, in 120 mensilità. Qualora l'assegnatario preferisca far realizzare l'edificio produttivo per proprio conto, verrà stipulato apposito accordo privato tra SG e azienda che regolerà questa ipotesi;
 - e) accetta che i servizi e le forniture siano erogati dal SG, in particolare relativamente alle utenze di energia termica ed elettrica, idrica, ed ai servizi di gestione rifiuti, assicurazione centralizzata, manutentivi, adempimenti autorizzativi/burocratici, secondo quanto stabilito nel contratto di specifico servizio. Tali servizi e utenze sono contabilizzati in TO e corrisposti mensilmente secondo quanto previsto dall'Art. 8;

- f) accetta la TO quantificata in base ai dati autodichiarati nella scheda tecnica All. F allegata al presente avviso;
- g) corrisponde, alla firma del contratto di assegnazione, un numero di canoni di TO pari a 24 mensilità;
- h) rilascia al SG idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da idoneo soggetto a tal fine autorizzato dalle Autorità competenti in materia, pari ad una annualità di TO.

2. Tale contratto deve essere stipulato entro il termine massimo di giorni 40 dal ricevimento della comunicazione di definitiva assegnazione di cui all'Art. 1, comma

3. L'importo versato a titolo di deposito cauzionale di cui all'Art. 12, comma 1-punto e, sarà svincolato all'atto della stipula del contratto di assegnazione tra SG, Comune e Assegnatario.

4. L'assegnatario si impegna a non trasferire, quale ne sia il titolo, i beni oggetto dell'assegnazione per un sestennio dalla data di stipula del contratto di insediamento ovvero per un quadriennio dalla data di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile.

5. Nei casi in cui la tipologia operativa delle aziende assegnatarie preveda, sotto il profilo formale, la necessità di autorizzazioni particolari, essenziali per l'insediamento della impresa stessa, e di durata di rilascio rilevante, si rimanda a specifici accordi tra azienda e SG in merito alle tempistiche di insediamento, tali da consentire al SG di operare nell'interesse generale per quanto concerne il piano di svolgimento dell'allestimento della Area APEA nel suo complesso.

ART. 5 - ATTO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI E DEL TERRENO

1. L'atto definitivo di cessione degli immobili e del terreno sarà stipulato al saldo del pagamento di 120 mensilità o loro equivalente.

2. I suoli e gli immobili di proprietà del Comune, sono liberi da ipoteche ed altri pesi ed oneri pregiudizievoli dipendenti da fatto proprio e vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti al Comune stesso a seguito di decreti di esproprio ovvero di qualunque altro titolo di provenienza che li riguardano.

ART. 6 – CESSIONE DEL CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE

1. Il contratto di assegnazione può essere trasferito dal titolare a terzi imprenditori trascorsi sei anni dalla sottoscrizione del contratto stesso, previo assenso del SG e previo saldo, da parte del terzo in subentro, di quanto ancora dovuto al SG dal cedente.
2. Il SG può esercitare il diritto di prelazione.

ART. 7 – SERVITÙ ED ONERI

1. SG si riserva il diritto di imporre, anche successivamente all'atto pubblico di cessione del suolo, senza obbligo di pagare corrispettivo alcuno, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi facenti parte delle aree non coperte da edifici, nell'ambito di una più razionale distribuzione d'impianti e servizi della zona produttiva.
2. La ditta assegnataria, si obbliga a dare la disponibilità del 70% del tetto al SG per la realizzazione degli impianti per produzione di energia termica ed elettrica e/o di altre installazioni per l'efficienza energetica.
3. La ditta assegnataria, si obbliga a riconoscere la natura coattiva di dette servitù in quanto scaturenti da esigenze di piena attuazione del piano attuativo e delle finalità della APEA, si obbliga di per sé suoi aventi causa a qualsiasi titolo a consentirne la costituzione senza corrispettivo di sorta, assumendo specifico obbligo ad intervenire nei relativi atti di costituzione di servitù a semplice richiesta del SG.
4. L'assegnatario si obbliga a non mutare attività senza preventiva autorizzazione del SG.

ART. 8 - PENALI E RETROCESSIONE

1. Qualora l'assegnatario, a seguito di specifico accordo, abbia optato per la costruzione in proprio dell'impianto di distribuzione carburanti, nell'ipotesi in cui esso sia stato realizzato, parzialmente o totalmente, senza che sia stata avviata alcuna attività produttiva, il SG darà luogo all'immediato incasso della garanzia, come da contratto di insediamento.
2. Successivamente il SG convocherà e proporrà al primo dei non assegnatari l'acquisto del bene di cui al comma 1 ed il relativo subentro nel contratto in essere con l'assegnatario inadempiente.

3. Qualora non vi sia alcuna offerta di subentro neanche dai successivi concorrenti, il SG provvederà ad intimare all'azienda inadempiente la rimozione entro sei mesi.
4. Decorso tale termine, il SG procederà direttamente alla rimozione della struttura, con rivalsa sull'inadempiente qualora la garanzia non sia sufficiente a coprire i costi del ripristino.

ART 9 - TARIFFA OMNICOMPRESIVA (TO)

1. Il corrispettivo dovuto dall'azienda che si insedierà sarà dato da una TO che è la sommatoria comprensiva di tutti i servizi e beni offerti dal SG. L'azienda riceverà la TO definita, risultato delle specifiche quantità di servizi utilizzati e di beni.
2. La TO è composta da due componenti principali: le voci relative alle forniture ed utenze e quelle "immobiliari" relative al terreno, alla realizzazione degli edifici produttivi, delle infrastrutturazioni e degli strumenti e spazi comuni.
3. La TO sarà quantificata sentite le esigenze dell'assegnatario ed esaminata la sua scheda tecnica allegata al presente avviso. I servizi di fornitura offerti dal Soggetto Gestore sono tutti quelli inerenti le necessità di insediamento e produzione e, a titolo esemplificativo: Fornitura di Energia Elettrica, di Calore, Acqua, Gestione dei Rifiuti, Illuminazione Comune.
4. La TO, nella sua componente immobiliare, sarà corrisposta in 120 mensilità, delle quali 24 saranno conferite alla stipula del contratto.
5. Il corrispettivo non comprende tasse ed imposte gravanti sul soggetto fiscale sottoscrittore della convenzione.
6. La TO sarà corrisposta per tutto il periodo di attività anche successivo alle 120 mensilità ma scorporata della componente immobiliare, già saldata con i primi 120 canoni, con un aggiornamento annuale secondo l'indice ISTAT.
7. Il corrispettivo relativo alle forniture e utenze dovrà essere corrisposto mensilmente in base all'effettivo uso dei servizi consumati ed in quota parte, pari alla superficie occupata, per quelli indivisibili.
8. Il SG fornirà i servizi in TO secondo due criteri:
 - α. Trasparenza in termini di tariffe medie di mercato (a titolo esemplificativo, nel caso dell'energia elettrica sarà di riferimento il prezzo Eurostat e per quanto riguarda l'acqua potabile sarà di riferimento la tariffa ASA)

β. Economicità: prezzo inferiore a tariffe di riferimento.

9. La TO decorre dalla stipula del contratto di insediamento secondo le modalità temporali in esso contenute.

ART. 10 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti privati regolarmente iscritti, alla data della presente procedura, anche se non attivi presso le C.C.I.A.A. per l'esercizio delle attività previste sull'area di cui trattasi, che intendano partecipare alla selezione, singolarmente o anche in associazione tra loro, devono presentare, **a partire da venerdì 7 aprile ed entro lunedì 8/05/2017**, tramite PEC indirizzata a "La Contadina Toscana" Società Cooperativa Sociale ONLUS, via Francesco Bonaini n. 69, 56125 - PISA, PEC lacontadinatoscana@pec.it, la seguente documentazione, indicando in oggetto la dicitura:

"Procedura selettiva di aziende per l'assegnazione di aree destinate a distribuzione di carburanti con attività connesse e complementari nell'ambito APEA Piombino"

- a. Domanda di partecipazione** in carta libera, secondo il modello allegato al presente bando (All. "D") con l'indicazione dei dati richiesti;
- b. Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.** (ovvero certificati in caso di più soggetti associati) recante l'indicazione delle attività da esercitare sull'area in questione;
- c. PROPOSTA PROGETTUALE** contenente:
 - relazione descrittiva dell'intervento proposto con riferimento alle diverse tipologie dei servizi previsti, alle modalità gestionali degli stessi nonché alle prestazioni ambientali dell'intervento;
 - elaborati grafici (in scala 1.500 e 1.200) rappresentanti l'assetto funzionale dell'intervento con indicazione delle diverse tipologie dei servizi previsti;
- d. SCHEDA** (All. "B" al presente bando) con i criteri ed i relativi punteggi, debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal soggetto o dai soggetti richiedenti.
- e. Deposito cauzionale**, da costituire a mezzo emissione di assegno circolare di importo pari a Euro1(uno) per ogni metro quadro di superficie opzionato, a garanzia dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presentazione della domanda. L'importo del deposito cauzionale verrà restituito con la stipula del contratto di assegnazione.

2. Le domande pervenute nei termini, verranno valutate dal SG, in funzione di selezionatore come previsto dall'Art. 1, comma 3, che provvederà, sulla scorta dei contenuti e delle dichiarazioni rese nella SCHEDA di cui al precedente punto d. e dei relativi punteggi, a redigere la graduatoria dei partecipanti al bando entro e non oltre il 30° giorno dalla chiusura dei termini di presentazione delle istanze.
3. E' fatta comunque salva la facoltà del SG di non ritenere idonea nessuna delle soluzioni presentate e quindi di non procedere alla formazione della graduatoria.
4. Di quanto sopra verrà preso atto mediante deliberazione della Giunta Comunale.
5. Allo scopo di determinare una graduatoria tra le istanze presentate si farà riferimento ai seguenti elementi:
- a) tipologie dei servizi erogati (indicazione dei carburanti) e servizi complementari, così come indicato all'Allegato "B";
 - b) quantità dei servizi erogati (numero punti di erogazione dei carburanti, superfici dei locali di servizio e assistenza e di tutti gli altri locali di cui al punto precedente);
 - c) qualità dei servizi (articolazione temporale di erogazione dei vari servizi e impiego di personale)
 - d) prestazioni ambientali (incremento di aree verdi, presenza soluzioni per il risparmio idrico)
- ai quali verranno attribuiti i punteggi indicati nell'allegato "B" al presente avviso.
6. Il soggetto aggiudicatario sarà tenuto a stipulare il contratto di assegnazione (il cui schema è allegato al presente avviso), entro 40 giorni dalla notifica, tramite PEC, della relativa comunicazione.
7. In caso di inerzia si procederà all'assegnazione dell'area al successivo soggetto presente in graduatoria al numero 2 e così via.
8. Il soggetto aggiudicatario sarà tenuto ad inoltrare il progetto finalizzato al rilascio dell'autorizzazione unica SUAP per l'installazione e l'esercizio dell'impianto entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla stipula del contratto di cessione dell'area. Il progetto, da redigersi ai sensi dell'art. 89 e del capo IV, titolo II "Regole per la tutela ambientale" del RU vigente, dovrà risultare conforme ai contenuti del Capo VII del "CODICE DEL COMMERCIO", nonché a tutte le altre normative vigenti.

ART 11 - CONDIZIONI DEL PRESENTE AVVISO

1.La presente procedura non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, non è impegnativa o vincolante per il Comune, né per SG, i quali si riservano di recedere dall'iniziativa e comunque di non darvi ulteriore corso qualora venga meno, per qualsiasi ragione la fattibilità dell'iniziativa stessa. In tale caso, nessuna pretesa risarcitoria o a qualsivoglia altro titolo potrà essere fatta valere nei confronti dei soggetti di cui sopra, nemmeno ai sensi dell'art.1337 del codice civile.

2.Nulla è dovuto, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti le cui proposte non dovessero risultare inserite nella graduatoria o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o per le quali la stessa procedura non si dovesse concludere in senso positivo.

ART 12 - INFORMAZIONI

1.Copia dell'avviso e dei moduli ad esso allegati potrà essere scaricata dai siti www.aepeapiombino.eu e www.comune.pombino.li.it ed informazioni potranno essere richieste all'indirizzo info@apeapiombino.eu

2.Presso lo Sportello SUAP del Comune di Piombino potranno essere richieste eventuali ulteriori informazioni.

ART 13 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1.L'azienda partecipante, nel caso in cui intenda iniziare una controversia in relazione alla interpretazione ed esecuzione della presente procedura selettiva, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, si impegna ad inviare al SG un reclamo scritto, via PEC, nel quale espone i motivi dello stesso. Entro i 40 giorni successivi, l'azienda reclamante sarà convocata dal SG al fine di cercare insieme una soluzione bonaria della questione.

2.Se l'azienda non è soddisfatta della soluzione scaturita per le vie bonarie, si impegna a ricorrere all'Autorità Giudiziaria ai sensi e per gli effetti dell'art 696 bis cpc, affinché la controversia sia devoluta ad un consulente tecnico nominato dal Tribunale di Livorno, ai fini della composizione della lite. Il SG e l'azienda si atterrano a quanto stabilito dal CT rinunciando alla prosecuzione del giudizio.

3.Il Foro competente in via esclusiva per ogni eventuale controversia è quello di Livorno.

