

REP.n. 6323 DEL 30/12/2016

COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

Scrittura Privata

**APEA DELL'AMBITO PRODUTTIVO DI COLMATA-
CONVENZIONE OPERATIVA RELATIVA ALLE FASI DI
PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.**

L'anno duemilasedici il mese di Dicembre, il giorno trenta nella residenza municipale, tra i signori:

da una parte, l'Arch. Camilla Cerrina Feroni, nata a Livorno il 7/7/1967 e domiciliata, per la sua carica, in PIOMBINO, Via Ferruccio 4, presso il Municipio, la quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Settore Programmazione territoriale ed economica del Comune di PIOMBINO (CF 00290280494), in rappresentanza del Comune medesimo, a ciò espressamente autorizzato con delibera G.C. n. 325 del 30/11/2016,

dall'altra parte il signor Avv. Paolo Feroci, cf. FRCPLA55L28G702V, nato a Pisa il 28/7/1955 residente a Pisa Via Cervino 26 nella sua qualità di legale rappresentante della Società "La Contadina Toscana" Cooperativa sociale ONLUS con sede in Pisa, Via Francesco Bonaini 69, P. IVA. 02068170501, di seguito denominata Soggetto Gestore (di seguito SG);

PREMESSO CHE

in data 20 marzo 2014 è stata sottoscritta tra le parti, a seguito di procedura di evidenza pubblica, Convenzione Quadro volta a regolare i rapporti tra il Comune e il SG per l'attuazione e la gestione dell'APEA, così come definita

Camilla Cerrina Feroni

[Signature]



dalla normativa vigente, da realizzare nelle aree di proprietà comunale e privata site in Loc. Colmata, destinate ad insediamenti artigianali, commerciali e di servizi secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;

il suddetto intervento interessa i terreni individuati al NCT del Comune di Piombino, così come identificati nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "A",

la suddetta Convenzione Quadro, all'art. 2, disciplina l'attuazione e la gestione dell'APEA in tre distinte fasi temporali e più precisamente:

Fase prima, di durata pari a 18 mesi a partire dalla sottoscrizione della Convenzione Quadro, nella quale il SG:

predispone il necessario strumento urbanistico di dettaglio secondo i contenuti degli strumenti generali vigenti e le modalità disciplinate dalla L.R. 10 novembre 2014, n. 65;

verifica la fattibilità economico-finanziaria della proposta di attuazione di una APEA pubblica per l'ambito produttivo in questione;

ricerca ed individua le risorse economiche e finanziarie per la realizzazione delle opere e definisce le modalità di applicazione della Tariffa omnicomprensiva risultante dal piano economico finanziario;

ricerca ed individua le imprese che aderiranno al piano insediativo predisposto, e, in collaborazione con il Comune, si attiva per promuovere l'APEA presso le Associazioni di categoria e ogni altro soggetto potenzialmente interessato ad insediarsi;

avvia corsi di formazione professionale per gli operatori da occupare in APEA e per i lavoratori da impiegare nelle nuove produzioni.

Comitato di Piano



Fase seconda, di durata pari a 36 mesi a partire dalla conclusione della prima fase, nella quale il SG:

1. progetta e gestisce la realizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione dell'insediamento produttivo e predispone, unitamente all'Amministrazione comunale, i bandi per la selezione dei soggetti idonei alla esecuzione delle opere previste;
2. predispone i bandi per l'assegnazione delle aree e degli immobili alle imprese interessate ad insediarsi nell'APEA (gli schemi di bando dovranno essere previamente approvati dall'Amministrazione comunale);
3. predispone gli atti di assegnazione e consegna delle aree alle aziende risultate assegnatarie.

Fase terza, di durata pari a 22 anni dalla conclusione della seconda fase nella quale il SG provvede alla gestione ordinaria dell'APEA.

PREMESSO, INOLTRE, CHE

la suddetta Convenzione Quadro stabilisce inoltre che a conclusione della prima fase i rapporti tra il Comune e il SG, relativi alle attività da svolgere nella seconda e terza fase, dovranno essere disciplinati, mediante apposita ulteriore convenzione operativa;

in attuazione della suddetta Convenzione Quadro il SG dichiara di aver espletato e completato le attività previste nella Fase 1, fatta eccezione per le attività di formazione professionale di cui al punto 5 che le parti convengono di rinviare, più propriamente, alla fase 2. Più in particolare il SG ha elaborato e depositato presso gli uffici comunali competenti, il Piano per gli insediamenti produttivi relativo all'area interessata dal realizzando insediamento, il disciplinare di gestione dell'APEA, nonché lo studio di

Comitato

A



fattibilità economico- finanziario dell'APEA.

PREMESSO, ALTRESÌ, CHE

Con delibera G.C. n. 325 del 30/11/2016 l'Amministrazione comunale ha preso atto del quadro di sostenibilità economico-finanziaria proposto dal S.G.;

Con comunicazioni in data 11.11.2015 (prot.. 31652) i privati proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito APEA sono stati notiziati dell'avvio dei procedimenti acquisitivi delle relative aree;

Con deliberazione Consiglio comunale n. 28 dell'8.02.2016 è stato adottato il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) esteso all'intera area APEA, ricomprendente i terreni in titolarità dell'Amministrazione comunale e di titolarità di soggetti terzi, e relativo schema della presente convenzione.

Il suddetto PIP ha acquisito piena efficacia, ai sensi dell'art. 111 L.R. 65/2014 a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 29 del 20.07.2016;

RILEVATO CHE

il Piano degli insediamenti produttivi è articolato in tre stralci funzionali, ulteriormente articolati in substralci, attuabili con modalità e tempistiche diverse in ragione del regime di proprietà delle aree nonché del programma di urbanizzazione dell'ambito produttivo, e più precisamente:

primo stralcio funzionale (area sud): composto da aree in proprietà comunale ed aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;

secondo stralcio funzionale (area centro): composto da aree in proprietà comunale;

Emilio Carotenuto

[Signature]



terzo stralcio funzionale (area nord): composto da aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;

DATO ATTO CHE

sulla base delle indagini informali di mercato effettuate dal SG nell'espletamento della Fase 1, è emerso l'interesse, sia pure a livello preliminare, all'insediamento nell'ambito produttivo di Colmata da parte di diverse imprese, e che è pertanto obiettivo comune delle parti favorire in tempi rapidi le condizioni per il loro insediamento;

DATO INOLTRE ATTO CHE

nell'ambito dei finanziamenti attivati dall'Accordo di Programma denominato "Disciplina degli interventi per la riqualificazione e la riconversione del polo industriale di Piombino" (di seguito AdP 2014) sottoscritto in data 24/04/2014 da Comune di Piombino, Regione Toscana, Provincia di Livorno, Autorità Portuale di Piombino ed i vari Ministeri interessati, paiono sussistere i presupposti per finanziare con risorse regionali (risorse PAR -FAS 2007-2013 assegnate all'Asse II-Azione 3 dell'AdP) le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del suddetto ambito produttivo per un importo stimato di circa 7/8 Mln €;

a seguito di richiesta in tal senso del Comune di Piombino, l'intervento è stato infatti individuato tra le azioni finalizzate a incrementare l'offerta localizzativa dell'area e, come tale, potenzialmente finanziabile nell'ambito del Progetto di Riconversione e Riqualificazione Industriale (PRRI), parte integrante dell'Accordo di programma sottoscritto in data 07.05.2015 ai sensi dell'art. 27 del D.L. 83/2012,

l'eventuale erogazione ed impiego dei suddetti finanziamenti pubblici per la

Comune di Piombino

[Signature]



realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione dovrà essere computata quale minor elemento di costo nell'ambito della determinazione della tariffa omnicomprensiva. L'imputazione dei suddetti finanziamenti quali elementi di minor costo nella tariffa omnicomprensiva si intende estesa all'intera area APEA, a prescindere dalla puntuale localizzazione delle opere realizzate nell'ambito dei tre stralci funzionali individuati, la finanziabilità pubblica del progetto di urbanizzazione ed infrastrutturazione dell'ambito produttivo di Colmata resta tuttavia subordinata al definitivo assenso della Regione Toscana nonché alla tempistica, alle modalità e ai criteri stabiliti dalle norme attuative del PAR/FAS: la Regione Toscana, difatti, nell'ambito delle azioni dell'AdP 2014, ha ottenuto la proroga del termine per l'impiego dei relativi finanziamenti al 31.12.2018, tale opportunità di finanziamento, del pari con il reperimento di ulteriori linee di finanziamento pubblico, di comune interesse delle parti, incide pertanto sul piano economico finanziario dell'APEA e conseguentemente sulla determinazione della tariffa omnicomprensiva, nel caso di ottenimento dei finanziamenti regionali o, comunque, pubblici le opere finanziate dovranno in ogni caso essere appaltate e realizzate a cura del Comune di Piombino in qualità di stazione appaltante che si potrà comunque avvalere delle prestazioni e del supporto del SG, la possibilità di fruire di tali linee di finanziamento non è idonea a determinare obbligazioni e/o responsabilità di sorta a carico dell'Amministrazione comunale in ordine all'effettivo conseguimento delle medesime e alle correlate tempistiche, né elemento idoneo ad escludere la

Comitato Consorzio





responsabilità del Soggetto gestore in ordine alle obbligazioni dal medesimo assunte,
nell'ipotesi di mancato conseguimento dei suddetti finanziamenti i costi delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione faranno integrale carico al S.G.

DATO ATTO CHE

il programma di attuazione dell'APEA:
è volto a consentire lo sviluppo del nuovo ambito produttivo di Colmata nel rispetto del modello e dei valori propri delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
è volto a valorizzare l'ambito di riferimento, con implementazione dei livelli occupazionali comunali e sovra-comunali, rendendo, peraltro, l'APEA un modello di riferimento nella gestione sostenibile degli ambiti produttivi;
risponde agli obiettivi perseguiti dell'Amministrazione di diversificazione economica del territorio e di incentivazione allo sviluppo della PMI, secondo principi di sostenibilità ambientale;
che, pertanto, è interesse dell'Amministrazione comunale promuovere il suddetto intervento;

RITENUTO

per quanto sopra richiamato, che sussistano le condizioni per procedere alla sottoscrizione della ulteriore convenzione operativa ed attuativa della Convenzione Quadro, al fine di disciplinare le fasi progettuali, realizzative e gestionali dell'APEA (fase 2 e 3);

DATO ATTO CHE

con deliberazione della G.C. n. 325 del 30.11.2016 e successiva

Com. U.S. Cemo. Teron

AA



deliberazione G.C. n. 343 del 29.12.2016 sono stati apportati alcuni correttivi allo schema della presente convenzione, demandando al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica la sottoscrizione dello stesso;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti convengono e stipulano quanto segue:

CAPO I- ATTUAZIONE E REALIZZAZIONE DELL'APEA (FASE 2)

Le premesse, il Piano per gli insediamenti produttivi, il disciplinare APEA e lo studio di fattibilità economico-finanziaria, anche se non materialmente allegati alla presente convenzione operativa, costituiscono parte integrante della medesima.

ART. 1 – FASI ATTUATIVE DELL'APEA

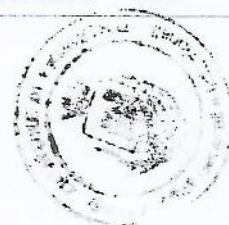
A seguito della definitiva approvazione da parte del Comune del Piano di insediamento produttivo predisposto dal SG e della stipula della presente convenzione si procederà alla progressiva attuazione dell'APEA in conformità alle previsioni e secondo gli stralci e substralci funzionali individuati dal suddetto piano, così come di seguito stabilito e come disciplinato nelle NTA del piano.

1.1) REALIZZAZIONE OPERE DI SISTEMAZIONE, LIVELLAMENTO E MESSA IN SICUREZZA PRELIMINARE DEI TERRENI

Tali interventi attengono alle opere preliminari ad ogni ulteriore intervento da realizzarsi sull'area APEA, relative alla sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geologica dei terreni ricadenti negli stralci funzionali 1, 2 e 3, e postulano la necessaria acquisizione delle aree di titolarità privata ricadenti nei suddetti stralci, al fine di garantire l'unitaria

Camillo Cennamo

[Signature]



esecuzione delle opere previste.

I costi per l'acquisizione (tramite procedura espropriativa o diversa procedura acquisitiva) delle aree in titolarità privata ricadenti nel primo stralcio funzionale saranno sostenuti dal S.G. Tra le diverse procedure acquisitive sarà scelta quella meno onerosa, a parità di risultato, per il S.G.

Le relative procedure acquisitive saranno curate dal competente Ufficio comunale.

Le aree in titolarità privata ricadenti nel terzo stralcio funzionale saranno acquisite dall'Amministrazione comunale, mediante procedura espropriativa o altra modalità di acquisizione, con fondi propri o linee di finanziamento pubblico dalla medesima reperite.

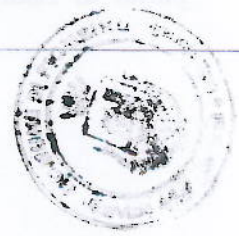
A seguito della acquisizione delle aree in titolarità privata queste, unitamente alle ulteriori aree di proprietà dell'Amministrazione comunale, saranno conferite in diritto di superficie temporaneo al S.G. affinché il medesimo proceda a proprie cura e spese alla realizzazione delle necessarie opere preliminari di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geologica dei terreni.

Il S.G., a seguito della costituzione del relativo diritto di superficie darà altresì avvio, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree nelle quali la realizzazione di tali opere non sia eventualmente rimessa all'Amministrazione comunale.

In particolare, giusta l'individuazione grafica operata dalla Tavola 4 del Piano di insediamento produttivo, con riferimento alle aree da destinarsi all'insediamento di manufatti produttivi (come tali da cedersi - previa procedura selettiva - agli assegnatari individuati), e alle aree interessate

Comitato Comunale

[Signature]



dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere infrastrutturali ne consegue che:

in esito alla dichiarazione di fine lavori relativa alle opere di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza preliminare dei terreni, e al collaudo delle medesime ad opera dell'Amministrazione comunale si estinguerà il diritto di superficie del S.G. sulle aree da destinarsi all'insediamento di manufatti produttivi da assegnare – previa procedura selettiva – ai privati, salvo il caso in cui la tariffa ricomprenda i costi di acquisizione delle aree e di edificazione come previsto dal successivo art 4, comma 2;

- permarrà, invece, a favore della del S.G. sino alla definizione della terza fase ('gestione dell'APEA', quale individuata dal successivo art. 9) il diritto di superficie relativo alle diverse aree interessate da opere di urbanizzazione e/o infrastrutturali, fatta salva l'ipotesi di realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione comunale.

1.2) REALIZZAZIONE PRIMO STRALCIO FUNZIONALE (AREA SUD)

Il primo stralcio funzionale comprende aree già di proprietà comunale ed aree di proprietà privata interessate dagli interventi di messa in sicurezza idraulica.

L'attuazione è prevista secondo n. 3 substralci funzionali, così come meglio disciplinato nelle norme tecniche di attuazione del piano degli insediamenti produttivi e individuati nella tav.5 dello stesso.

I costi per l'acquisizione (tramite procedura espropriativa o diversa procedura acquisitiva) delle aree in titolarità privata saranno sostenuti dal S.G. Tra le diverse procedure acquisitive sarà scelta quella meno onerosa, a parità di risultato, per il S.G. Le relative procedure acquisitive saranno

Comitato Carrinzeron

AD



curate dal competente Ufficio comunale assicurando la massima celerità nella gestione del procedimento, senza che da tali attività possa tuttavia discendere per l'Ente comunale responsabilità alcuna in ordine al proficuo esito e alle tempistiche di definizione delle medesime.

Entro il termine di 45 giorni dalla data di efficacia del Piano Attuativo dell'APEA, il Comune provvederà ad avviare il procedimento acquisitivo di cui al presente articolo.

Previa acquisizione delle aree in titolarità privata il S.G. provvederà direttamente, a sua cura e spese, oltre alla progettazione e realizzazione delle opere di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza, anche alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base dello schema procedimentale individuato supra § art. 1.1, come meglio disciplinato al successivo art. 3.

I soggetti risultati assegnatari del bene in esito alle procedure selettive di cui al successivo art. 2, corrisponderanno direttamente al S.G. le somme relative all'esborso dal medesimo sostenuto per l'acquisizione delle aree. I suddetti importi – su espressa istanza del soggetto assegnatario – potranno essere altresì essere corrisposti al S.G. quale voce della tariffa omnicomprensiva o tramite ulteriori forme di finanziamento.

Per l'ipotesi in cui siano assegnate al privato aree già in pregresso di titolarità dell'Amministrazione comunale il corrispettivo previsto a fronte dell'assegnazione sarà pari al valore venale delle medesime e verrà corrisposto dall'assegnatario direttamente all'Amministrazione comunale.

La realizzazione delle opere di livellamento, messa in sicurezza, infrastrutturali, ed opere di urbanizzazione relative al primo stralcio, dovrà

Comitato Cerrina Teron

FF



concludersi entro 30 mesi a partire dall'acquisizione delle aree di proprietà privata interessate dagli interventi di messa in sicurezza idraulica.

1.3) REALIZZAZIONE SECONDO STRALCIO FUNZIONALE (AREA SUD-OVEST)

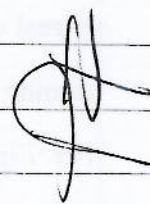
Il secondo stralcio funzionale ricomprende aree integralmente in proprietà dell'Amministrazione comunale.

Tali aree, dapprima conferite in diritto di superficie temporaneo al S.G. per la realizzazione degli interventi di cui al precedente art. 1.1), saranno in seguito assegnate, con riferimento alle porzioni individuate per l'insediamento di manufatti produttivi, in proprietà ai soggetti individuati in esito a procedura selettiva, a fronte della corresponsione di importi così come disciplinato al successivo art. 2.

Qualora le opere di urbanizzazione siano finanziate, totalmente o parzialmente, nell'ambito dell'Accordo di Programma 2014 richiamato in premessa o con diverso finanziamento pubblico, il SG procederà a sua cura e spese alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere, in conformità al D. Lgs. 50/2016, entro il termine di 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto e il Comune provvederà ad avviare, compatibilmente con l'erogazione dei finanziamenti delle relative linee PAR-FAS o ulteriori linee di finanziamento pubblico, la gara di appalto. In tal caso le suddette opere dovranno essere completate entro il 31.12.2018, salvo diverso termine individuato dall'Amministrazione in relazione alle tempistiche di erogazione dei relativi finanziamenti pubblici.

Le parti danno atto che gli oneri finanziari relativi alla progettazione esecutiva delle suddette opere verranno anticipati dal S.G., ma che verranno

Camilla Cernigoi





tuttavia rendicontati nell'ambito del quadro economico degli interventi oggetto di finanziamento pubblico, entro i limiti previsti dalla specifica normativa di riferimento.

In esito alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione ad opera dell'Amministrazione comunale le aree interessate dai medesimi saranno conferite in diritto di superficie al S.G. per la gestione dell'APEA.

Qualora, invece, le suddette opere non vengano finanziate con risorse pubbliche il S.G. provvederà direttamente alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione a sua cura e spese, così come stabilito per lo stralcio funzionale n. 1.

In tale ultimo caso la realizzazione delle opere di livellamento, messa in sicurezza, infrastrutturali, ed opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale dovrà concludersi entro il termine di 30 mesi dalla messa in sicurezza idraulica del primo stralcio.

1.4) REALIZZAZIONE TERZO STRALCIO FUNZIONALE (AREA NORD)

Il terzo stralcio funzionale ricomprende aree in proprietà privata da acquisire mediante procedura espropriativa o diversa procedura acquisitiva.

Il Comune procederà all'espropriazione/acquisizione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, di messa in sicurezza idraulica, nonché delle aree interessate dai lotti produttivi ai sensi della L. 865/1971 (disciplina aree PIP), tramite risorse proprie, fondi A.P.Q. e/o ulteriori linee di finanziamento pubblico.

Il corrispettivo versato dall'assegnatario al Comune di Piombino a fronte del conferimento in proprietà del bene dovrà ricomprendere i costi sostenuti

Camilla Carrara



dall'Amministrazione per l'acquisizione delle relative aree, così come disciplinato al successivo articolo 2.

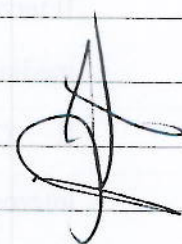
Per l'ipotesi in cui l'acquisizione delle aree sia stata effettuata per il tramite di linee di finanziamento pubblico a fondo perduto le somme corrisposte dal privato, pari al costo di acquisizione delle relative aree, saranno imputate alla gestione APEA quale elemento di finanziamento delle voci di gestione, con conseguente riduzione delle tariffe omnicomprensive.

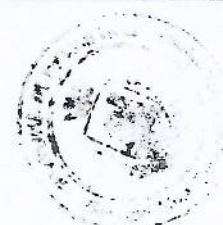
Qualora le opere di urbanizzazione siano finanziate, totalmente o parzialmente, nell'ambito dell'Accordo di Programma 2014 richiamato in premessa o con altro finanziamento pubblico, il S.G. provvederà a sua cura e spese alla progettazione definitiva delle opere, in conformità al D. Lgs. 50/2016, entro il termine stabilito per l'erogazione degli eventuali finanziamenti e il Comune provvederà ad avviare la gara di appalto compatibilmente con l'erogazione dei finanziamenti delle relative linee PAR-FAS o ulteriori linee di finanziamento pubblico. In tal caso le suddette opere dovranno essere completate entro il 31.12.2018, salvo diverso termine individuato dall'Amministrazione in relazione alle tempistiche di erogazione dei relativi finanziamenti pubblici.

In esito alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione ad opera dell'Amministrazione comunale le aree interessate dai medesimi saranno conferite in diritto di superficie al S.G. per la gestione dell'APEA.

Qualora invece le suddette opere non siano finanziate con risorse pubbliche il S.G. provvederà direttamente alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione a sua cura e spese, così come stabilito per lo stralcio funzionale n. 1. In tale ultimo caso la realizzazione delle opere di

Camilla Carrara





livellamento, messa in sicurezza, infrastrutturali, ed opere di urbanizzazione relative al terzo stralcio funzionale dovrà concludersi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

ART. 2- CONFERIMENTO DELLE AREE AI SOGGETTI ASSEGNATARI

L'assegnazione delle aree interessate dal Piano degli insediamenti produttivi avverrà mediante bandi di evidenza pubblica; detti bandi potranno essere articolati e reiterati in più fasi temporali in relazione alla progressiva attuazione e sviluppo dell'APEA.

A tal fine il S.G. curerà la elaborazione dello schema di bando, corredato della tariffa omnicomprensiva, concordando preventivamente con l'amministrazione comunale i lotti da assegnare ed i criteri di selezione/comparazione delle imprese da insediare. In ogni caso i criteri di selezione dovranno essere informati alla costituzione di un'APEA.

L'amministrazione procederà con deliberazione della Giunta Comunale all'approvazione dello schema di bando e della tariffa omnicomprensiva, previamente condivisi, entro 30 giorni dall'invio da parte del S.G.

Il S.G. gestirà, su delega dell'Amministrazione comunale, la fase comparativa per la individuazione delle imprese assegnatarie, sulla base dello schema di bando approvato dall'Amministrazione comunale in accordo con il SG.

In esito alle procedure comparative sarà attribuito al soggetto assegnatario la proprietà dei lotti oggetto di avviso a fronte del versamento all'Amministrazione comunale o, per l'ipotesi di lotti di proprietà privata ricadenti nel I stralcio funzionale, al S.G., degli importi indicati in sede di

Comitato Concessionario

[Signature]



bando, pari ai costi sostenuti (indennità di esproprio/costi cessioni bonarie)

dall'Amministrazione comunale o dal S.G. per l'acquisizione delle aree.

In ipotesi di aree già di titolarità dell'Amministrazione comunale il corrispettivo della cessione sarà pari al valore venale del bene.

Gli assegnatari potranno versare all'Amministrazione comunale il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà dei terreni anche tramite rateizzazione (ai sensi dell'art. 14 Regolamento PIP).

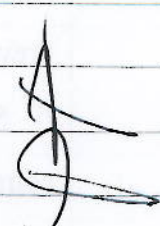
In alternativa gli assegnatari potranno optare per l'inserimento del costo di acquisizione delle aree nell'ambito delle voci della tariffa omnicomprensiva (TO) così come previsto dal successivo Art. 4, comma 2.

Per i lotti ricompresi nel terzo stralcio funzionale il corrispettivo previsto a fronte dell'assegnazione dell'area al privato, potrà altresì essere versato all'Amministrazione comunale dal S.G. il quale provvederà quindi a computare le relative voci di costo nella tariffa omnicomprensiva dell'Impresa insediata.

Il S.G. e/o i privati assegnatari potranno sottoporre all'Amministrazione comunale ulteriori forme di versamento dilazionato sulla base delle peculiarità delle singole fattispecie.

ART. 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI RELATIVI AI MANUFATTI PRODUTTIVI

Giuste le espresse previsioni recate nel Piano di insediamento produttivo, al fine di garantire l'uniforme e coerente sviluppo dell'ambito APEA le imprese assegnatarie, contestualmente con la sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree in proprio favore, conferiscono a titolo gratuito, al S.G., il diritto di superficie sulle medesime, nel contempo affidandogli la



progettazione e la realizzazione dei manufatti produttivi.

Lo schema di atto costitutivo del diritto di superficie, regolante i rapporti tra S.G. e Impresa assegnataria, anche in ordine alla tempistica di predisposizione dei progetti e di realizzazione degli edifici produttivi, dovrà essere concordato tra l'Amministrazione comunale e il SG.

In forza del diritto di superficie al medesimo conferito dall'Impresa assegnataria, il S.G. potrà richiedere all'Amministrazione comunale i necessari titoli edilizi abilitativi, curare l'edificazione dei manufatti produttivi. Al SG sarà rilasciata facoltà di accendere ipoteca sul diritto di superficie a garanzia degli investimenti effettuati sulla area APEA.

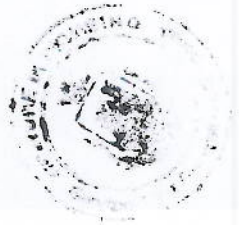
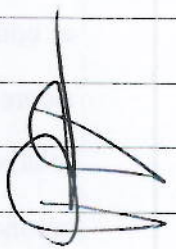
Il costo di realizzazione del manufatto, su richiesta dell'Impresa assegnataria, potrà essere corrisposto in unica soluzione o ricompreso nell'ambito delle voci di costo determinanti l'ammontare della tariffa omnicomprensiva.

Il diritto di superficie del S.G. sulle aree interessate dalla realizzazione dei manufatti produttivi si estingue nei termini previsti dall'atto istitutivo del suddetto diritto, a seguito del saldo del pagamento dei lavori di edificazione.

In luogo del trasferimento in proprietà del manufatto potranno altresì essere previste ipotesi di vendita con riservato dominio/ rent to buy del medesimo: in tali casi il manufatto produttivo sarà comunque acquisito in proprietà al privato assegnatario a seguito dell'estinzione del diritto di superficie sulla relativa area di sedime costituito in favore del S.G.

A seguito di specifico accordo tra l'impresa assegnataria e il SG, l'edificazione del manufatto produttivo, in tutto o in parte, potrà essere affidata a terzi dei quali l'impresa sarà la committente. In tal caso non sarà

Comitè Coesione Terr



dato corso al conferimento del diritto di superficie a favore del S.G. e dovrà procedersi alla determinazione della tariffa omnicomprensiva al netto dei costi di realizzazione, totale o parziale del manufatto produttivo.

Il rilascio di titoli edilizi da parte del Comune sarà subordinato alla stipula di specifica convenzione tra il Comune ed il S.G. per il conferimento in diritto di superficie delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, così come meglio disciplinata al successivo art. 5, qualora queste non siano poste a carico dell'Amministrazione.

Gli oneri di urbanizzazione saranno computati sulla base dei complessivi costi di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito APEA ed imputati pro quota, sulla base della superficie dell'area assegnata al privato, con esclusione dei costi di urbanizzazione (primaria e secondaria) sostenuti dall'Amministrazione comunale o da soggetti terzi per il tramite di finanziamenti pubblici a fondo perduto.

Tali costi concorreranno alla determinazione della tariffa omnicomprensiva.

In ogni caso il rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune sarà subordinato al completamento degli interventi di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza afferenti ai diversi stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto o, comunque, ai singoli lotti esecutivi aventi autonomia funzionale, nonché al pagamento del contributo afferente al costo di costruzione, se dovuto.

ART.4- DETERMINAZIONE DELLA TARIFFA OMNICOMPRENSIVA

La tariffa omnicomprensiva dovuta dall'assegnatario in favore del S.G.

Conilio Carrozzini



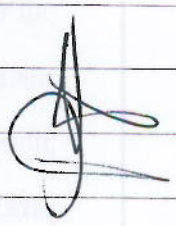
secondo le formule individuate nell'allegato "B" al presente atto, è modulata sulla base delle peculiari esigenze e diverse condizioni di insediamento nell'area delle singole attività produttive ed approvata unitamente allo schema di bando di cui all'art. 2.

La suddetta tariffa è comprensiva dei costi per l'acquisizione delle aree e di edificazione (laddove l'Impresa abbia optato per tale possibilità), alla gestione ordinaria e straordinaria dell'APEA, alla ripartizione dei costi di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza dei terreni, di urbanizzazione dell'ambito APEA - al netto di eventuali finanziamenti pubblici a fondo perduto nella realizzazione dei medesimi - nonché delle tariffe applicate per servizi ed utenze.

In particolare l'eventuale erogazione ed impiego di finanziamenti pubblici a fondo perduto per la realizzazione di opere di urbanizzazione degli stralci 2 e/o 3, nonché gli introiti derivanti dalla cessione di aree acquisite per il tramite di finanziamenti pubblici a fondo perduto dovrà essere computata quale minor elemento di costo nell'ambito della determinazione della tariffa omnicomprensiva dell'intera area APEA. L'imputazione dei suddetti finanziamenti quali elementi di minor costo nella tariffa omnicomprensiva si intende estesa all'intera area APEA, a prescindere dalla puntuale localizzazione delle opere realizzate e/o delle aree acquisite con i suddetti finanziamenti pubblici nell'ambito dei tre stralci funzionali individuati.

Qualora intervengano variazioni incidenti sui costi di investimento e/o sui costi di gestione dell'APEA il S.G. sottoporrà all'approvazione dell'Amministrazione adeguate proposte di rimodulazione del piano economico finanziario e/o della tariffa omnicomprensiva.

Camilla Carrin





La tariffa omnicomprensiva verrà gestita e incamerata direttamente dal S.G. a copertura dei costi di investimento e di esercizio sostenuti, senza fine di lucro, come definito dalla legislazione per le ONULS e le Cooperative Sociali, ossia che gli utili sono da destinarsi al miglioramento nel tempo delle prestazioni ambientali e di eco-efficienza dell'insediamento anche per il tramite del costante aggiornamento delle infrastrutture.

ART. 5 - PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DI URBANIZZAZIONE

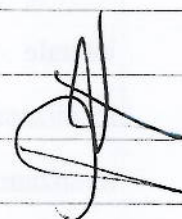
La progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geomorfologica, nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tempistiche previste per i relativi interventi ad opera del S.G. è disciplinata, unitamente al conferimento del diritto di superficie sulle relative aree, in apposita convenzione da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e il Soggetto gestore.

5.1) PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

Come stabilito al precedente art. 1 il S.G. provvederà direttamente, a sua cura e spese, alla progettazione e realizzazione degli interventi preliminari all'insediamento delle attività produttive, ivi compresi le opere di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geomorfologica, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al primo stralcio funzionale dell'APEA, previa approvazione dei progetti e dei relativi computi da parte del Comune e rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

Il S.G. per l'affidamento dei suddetti lavori dovrà attivare procedure ad

Camilla Carricheroni



evidenza pubblica, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, ove necessario per legge.

A tal fine si procederà a disciplinare, nell'ambito dell'atto di conferimento al Soggetto Gestore delle aree in diritto di superficie da sottoscrivere tra le parti (S.G. e Amministrazione), anteriormente all'avvio degli interventi sull'ambito, le modalità di realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In ogni caso le opere di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geomorfologica dei terreni del singolo stralcio dovranno essere realizzate anteriormente alla edificazione dei manufatti produttivi.

In particolare, ai sensi dell'art. 2 L.R. 21/2012 per gli interventi edilizi che ricadono in area PIME le opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzate anteriormente al rilascio dei titoli edilizi degli edifici produttivi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini previsti all'art. 1.2 ultimo comma e, comunque, non oltre la conclusione dei lavori di realizzazione del primo edificio produttivo del relativo stralcio funzionale.

L'agibilità degli edifici produttivi resta comunque subordinata al completamento delle suddette opere.

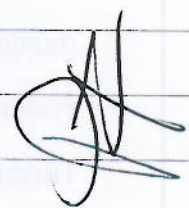
5.2) SECONDO E TERZO STRALCIO FUNZIONALE

Le opere preliminari di sistemazione, livellamento e messa in sicurezza idraulica e geomorfologica delle aree ricadenti nel secondo e terzo stralcio funzionale saranno progettate e realizzate a cura e spese del S.G.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree ricadenti nel secondo e terzo stralcio funzionale potranno essere realizzate:

a) dall'Amministrazione comunale per l'ipotesi di reperimento di risorse

Camilla Cerniglian



nell'ambito dell'accordo di programma 2014 o di diversa linea di finanziamento pubblico. In tal caso il S.G. provvederà direttamente, a sua cura e spese alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria afferenti il 2 stralcio e alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria afferenti il 3 stralcio, così come meglio disciplinato al precedente art. 1.

Il Comune provvederà, compatibilmente con l'erogazione dei finanziamenti PAR-FAS o ulteriori linee di finanziamento pubblico, ad avviare le gare di appalto, per la progettazione esecutiva delle opere e per il contestuale affidamento dei lavori secondo le procedure stabilite dal D.Lgs 50/2016, potendosi avvalere per la predisposizione dei capitolati di appalto e quant'altro necessario, del supporto tecnico del S.G.

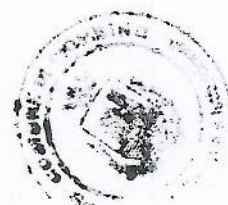
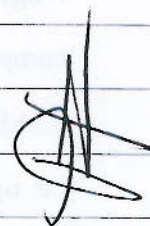
Il Comune gestirà inoltre, direttamente o tramite tecnici esterni incaricati, la direzione dei lavori ed il collaudo delle opere.

b) a cura e spese integrali del S.G. In tal caso il S.G. provvederà direttamente alla progettazione (anche esecutiva) e affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione a sua cura e spese, così come stabilito per lo stralcio funzionale n. 1, attivando le relative procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs 50/2016 per l'affidamento dei lavori.

Trovano applicazione le disposizioni di cui al punto 5.1) con riferimento alla necessaria scansione temporale nella realizzazione delle opere preliminari, di urbanizzazione primaria e secondaria e di realizzazione degli edifici produttivi.

Come già stabilito per le opere del primo stralcio funzionale, le modalità di esecuzione e collaudo delle opere, saranno disciplinate nel dettaglio

Comitato di Gestione



nell'ambito dell'atto di conferimento del diritto di superficie sulle medesime al S.G., anteriormente all'avvio degli interventi sull'ambito.

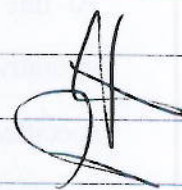
ART. 6 - MODALITA' E CONDIZIONI PER L' ASSEGNAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI IMMOBILI PRODUTTIVI

Successivamente all'approvazione del PIP dell'ambito produttivo da parte del Comune, il SG provvede:

- a predisporre gli avvisi pubblici per l'assegnazione delle aree alle imprese interessate ad insediarsi nell'area, da sottoporre alla preventiva approvazione del Comune così come disciplinato al precedente art. 2;
- alla pubblicizzazione dell'avviso pubblico ed alla successiva selezione delle imprese, sulla base dei criteri stabiliti nello stesso avviso e a comunicare al Comune l'esito della selezione;
- a curare i procedimenti di selezione alla luce di principi di trasparenza, imparzialità, buon andamento dell'attività amministrativa;
- alla predisposizione, di concerto con l'Amministrazione comunale, degli atti di assegnazione delle aree che l'Ente andrà a sottoscrivere con le imprese individuate in esito alla procedura selettiva.

Con la sottoscrizione dell'atto di assegnazione del bene l'Impresa si impegna ad aderire al disciplinare dell'APEA approvato con delibera G.C. n. 325 del 30/11/2016 e a corrispondere al S.G. la tariffa omnicomprensiva quale specificatamente modulata sulla base delle peculiari esigenze e diverse condizioni di insediamento nell'area delle singole imprese, per periodo di tempo pari alla durata delle III fase ("Gestione dell'APEA").

Carlo Carrara



ART. 7 - ATTIVITA' DI FORMAZIONE DEL PERSONALE

Giusta gli espressi obblighi assunti dal S.G. in Convenzione quadro in ordine alla formazione del personale da espletarsi nell'ambito della I fase e il concorde parere di opportuno differimento di tali attività, le medesime saranno svolte nel corso della fase 2.

Il S.G. si impegna pertanto ad avviare corsi di formazione professionale, rivolti agli operatori che saranno impiegati nella gestione dell'APEA e ai dipendenti delle imprese assegnatarie, con cadenza minima annuale secondo un programma da comunicare preventivamente all'amministrazione comunale.

ART. 8 - DURATA DELLA FASE 2 / PROROGHE

La fase realizzativa dell'APEA, così come disciplinata al presente Capo, dovrà concludersi entro 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

I suddetti termini rimangono sospesi per la durata delle procedure di cui al D.Lgs. 50/2016 da attivare per l'esecuzione delle opere di livellamento morfologico, di urbanizzazione e di messa in sicurezza geologica ed idraulica.

Al fine di garantire i massimi livelli di insediamento delle imprese e di operatività dell'APEA potranno essere concordate e definite mediante specifico atto integrativo e modificativo della presente convenzione, eventuali proroghe/rimodulazioni delle tempistiche di attuazione dell'APEA in conseguenza di ritardi, eventi e circostanze successivamente insorti non dipendenti dalla volontà delle parti.

CAPO II- GESTIONE DELL'APEA (FASE 3)

ART. 9 - DURATA E DISCIPLINA

Camilla Carrara



Le attività di esercizio e di gestione dell'APEA si attiveranno già a partire dal completamento delle opere preliminari di sistemazione, livellamento, messa in sicurezza idraulica e geologica dei terreni, e urbanizzazione delle aree ricadenti nel primo stralcio funzionale e, per quanto attiene i rapporti del S.G. con le imprese insediate, sono regolamentate nel dettaglio dal disciplinare dell'APEA di cui al successivo articolo 10.

La fase 3 consistente nella gestione complessiva dell'APEA ha durata pari a 22 anni: tale termine inizia a decorrere dal completamento di tutti gli stralci funzionali o, comunque, dalla scadenza dei 36 mesi previsti per il completamento della fase 2 (fatte salve eventuali proroghe così come disciplinato al precedente articolo 8).

La gestione dell'area APEA ad opera del soggetto gestore dovrà assicurare il miglioramento nel tempo delle prestazioni ambientali e di eco-efficienza dell'insediamento anche per il tramite del costante aggiornamento delle infrastrutture.

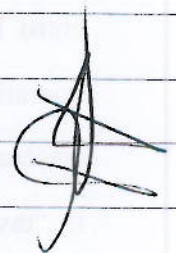
ART. 10 - DISCIPLINARE DELL'APEA

I rapporti tra il S.G. e le imprese assegnatarie è regolato da apposito disciplinare ex art. 12 D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R, approvato con delibera G.C n. 325 del 30/11/2016, che definisce e disciplina i diritti e gli obblighi di ogni contraente e dei loro aventi causa, costituente parte integrante della presente convenzione.

In particolare il Disciplinare APEA contiene le disposizioni per:

- a) l'amministrazione dell'APEA;
- b) l'utilizzo di beni e dei servizi comuni;
- c) la ripartizione delle spese tra le imprese insediate;

Camilla Caminotto



d) l'impiego dei ricavi ottenuti dall'esercizio della gestione;

e) la tutela del decoro dell'APEA;

f) le clausole inerenti i diritti e gli obblighi dei proprietari e delle imprese insediate nell'APEA.

Qualora si rendano necessari adeguamenti ed aggiornamenti del disciplinare APEA il SG sottoporrà la proposta di revisione al Comune ai fini dell'approvazione.

CAPO III-DISPOSIZIONI FINALI

ART.11 NORME DI RACCORDO CON P.I.P. E CONVENZIONE QUADRO

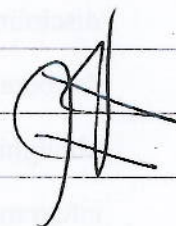
Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione e dal relativo Disciplinare APEA si rinvia ai contenuti della Convenzione Quadro, alla disciplina del Piano per gli insediamenti produttivi dell'APEA nonché alla normativa vigente in materia di APEA.

ART. 12 MONITORAGGIO, SEMPLIFICAZIONE E PRIORITA' PER I PROCEDIMENTI DELL'APEA

Al fine di garantire ed agevolare la definizione dei procedimenti di istituzione, avvio e gestione dell'APEA il Comune si impegna ad istituire, entro 15 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, un "tavolo operativo APEA", composto da due referenti, e relativi sostituti, per ciascuna parte costituita.

Il "tavolo operativo APEA" avrà il compito di monitorare nel tempo l'attuazione e la gestione dell'APEA, individuando le eventuali problematiche e criticità che dovessero presentarsi, promuovendo le conseguenti iniziative per la risoluzione delle stesse e coinvolgendo ove

Camilla Cerrito



necessario i soggetti competenti. A tal fine il "tavolo operativo APEA" promuoverà incontri periodici di verifica e monitoraggio e metterà in atto tutte le iniziative ritenute utili allo scopo.

Il Comune si impegna inoltre a dare priorità e a promuovere percorsi di semplificazione amministrativa per i procedimenti inerenti l'APEA.

ART. 13 – GARANZIE

A garanzia delle fasi attuative dell'APEA, il S.G. dovrà prestare polizza fidejussoria, in favore del Comune, per ciascuno stralcio funzionale per il quale provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima del rilascio del provvedimento edilizio richiesto dal S.G. relativamente alle suddette opere. L'importo di detta fideiussione dovrà essere determinato in relazione al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del S.G. maggiorato del 10% come di prassi.

La garanzia sarà rilasciata con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.

La garanzia fidejussoria di cui al precedente capoverso potrà essere progressivamente svincolata – su positivo nullaosta dell'Amministrazione comunale - a misura dell'avanzamento delle attività/adempimenti oggetto della presente convenzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito.

Il grave inadempimento del S.G. alle obbligazioni dal medesimo assunte, valutato tale ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale,

Camilla Cerretti

[Signature]



determina la risoluzione dei rapporti oggetto della presente convenzione, con decadenza della Società "La contadina Toscana" cooperativa sociale onlus dalle funzioni di Soggetto gestore.

Salvo le espresse obbligazioni assunte dall'Amministrazione comunale con la presente convenzione, dalla attività oggetto della medesima non potranno discendere a carico dell'Ente nuovi o diversi oneri di sorta.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia inerente l'esecuzione della presente convenzione è competente il TAR Toscana.

Letto e sottoscritto

Per il Comune

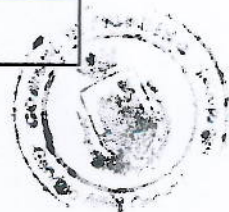
Camilla Cerrito Ferri
Per il Soggetto Gestore

Ado Ferri



A)

CATASTO TERRENI				
Fg	Particella	TITOLARE		Superficie in mq da espropriare
49	173	RAGUSA VENEZIANO VENEZIANO	CARMELA ALFONSO SALVATORE	3.330
49	57	RAGUSA ORLANDO	GIUSEPPE GIOVANNA	3.200
49	188	RAGUSA ORLANDO	GIUSEPPE GIOVANNA	405
49	56	RAGUSA ORLANDO	GIUSEPPE GIOVANNA	2.720
49	59	GHISELLI CESARETTI	FRANCA MICHELA	1.190
49	247	CAPITANI CAPITANI	GIORGIO MAURO	1.350
49	249	CAPITANI CAPITANI	GIORGIO MAURO	250
49	61	BATISTONI BATISTONI GIUNTINI	ROBERTO CARLA MONICA	260
49	248	BATISTONI BATISTONI GIUNTINI	ROBERTO CARLA MONICA	1.360
49	246	CESARETTI	PAOLA	1.620
49	95	BARANI TARRACCHIO	MARIA IGNAZIO	1.240
49	158	BARANI TARRACCHIO	MARIA IGNAZIO	420
49	157	BONTI NANNINI	CINZIA GAETANO	750
49	160	BONTI NANNINI	CINZIA GAETANO	140
49	159	BONTI NANNINI	CINZIA GAETANO	90
49	156	BONTI NANNINI	CINZIA GAETANO	540
49	155	BONTI NANNINI	CINZIA GAETANO	60
49	70	SOCIETA'	SRL DUE EMME	7.900
49	71	SOCIETA'	SRL DUE EMME	8.576
49	96	SOCIETA'	SRL DUE EMME	7.690
49	562 (ex 72) 564 (ex 72)	DI BARTOLOMEO BERLINGHIERI BERLINGHIERI	CINZIA CRISTIANA ALESSIA	2.360 24
49	253	FERRI MASETTI	IRIS PIER LUIGI	505
49	257	ORLANDINI PELAGATTI	LUCA ANITA	690



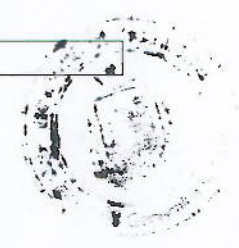
49	258	DE FAZIO CONTE	MARIA TERESA MICHELANGELO	690	690
49	259	MORETTI	ROBERTO	610	610
		MUGNAI	GIULIANA		
		LOSI	ALESSANDRA		
		LOSI	ENZO		
49	263	MARSELLA	ALESSANDRO	496	496
		MARSELLA	BERNARDO		
		MARSELLA	FABIO		
		RONDONE	GIUSEPPINA		
49	62	PICCINI	OVIDIO	22.730	22.730
49	74	PICCINI	OVIDIO	7.970	7.970
49	75	PICCINI	OVIDIO	8.640	8.640
49	76	PICCINI	OVIDIO	6.890	6.890
49	73	PICCINI	OVIDIO	7.476	7.476
49	239	DEMANIO dello	STATO	1.060	
49	237	DEMANIO dello	STATO	1.110	
49	236	DEMANIO dello	STATO	1.280	
49	238	DEMANIO dello	STATO	1.200	
49	235	DEMANIO dello	STATO	2.420	
49	244	DEMANIO dello	STATO	150	
49	240	DEMANIO dello	STATO	40	
49	241	DEMANIO dello	STATO	500	
49	243	DEMANIO dello	STATO	100	
49	242	DEMANIO dello	STATO	750	
49	232	DEMANIO dello	STATO	450	
49	233	DEMANIO dello	STATO	830	
49	234	DEMANIO dello	STATO	1.860	
Totale				113.922	102.172



CATASTO FABBRICATI DA ESPROPRIARE					
Fg	Particella	Catg.	TITOLARE	Superficie totale lotto in mq.	Superficie fabbricato in mq.
49	501	C2	RAGUSA CARMELA	30	20
			VENEZIANO ALFONSO		
			VENEZIANO SALVATORE		
49	420	C2	RAGUSA GIUSEPPE	100	20
			ORLANDO GIOVANNA		
49	518 (ex 93)	C2	GHISELLI FRANCA	430	17
			CESARETTI MICHELA		
49	392		CAPITANI GIORGIO	20	15
			CAPITANI MAURO		
49	94	C2	TAMBURINI CLAUDIA	1417	12
			TAMBURINI EZIO		
			TAMBURINI FAUSTO		
49	405	C2	BARANI MARIA	582	20
			TERRACCHIO IGNAZIO		
49	252	C2	SANTUCCI GRAZIA	490	12
49	409	C2	FERRI IRIS		13
			MASETTI PIER LUIGI		
49	254	C2	BISCOTTINI ANDREA	920	24
			BISCOTTINI ANTONIO		
49	522	C2	PAPI MIRKO	420	6
49	499	C2	PAPI MIRKO	170	7
49	430	C2	BISCONTI PAOLO	390	9
49	261	C2	MANETTI STEFANIA	300	8
			MANETTI ERNESTO		
			PENSA FEDERICO		
49	262	C2	MANNA MONICA	300	13
			LAVORATORI DANIELE		
49	419	C2	MARSELLA ANDREA		14
			MARSELLA BERNARDO		
			MARSELLA FABIO		
			RONDONE GIUSEPPINA		
49	399	D7	MARSELLA ANDREA	1050	
			MARSELLA BERNARDO		
			MARSELLA FABIO		
			RONDONE GIUSEPPINA		
49	563	C6	BERLINGHIERI ALESSIA	56	46 ***
			BERLINGHIERI CRISTIANA		
			DI BARTOLOMEO CINZIA		
49	565	A4	BERLINGHIERI ALESSIA	60	60 ***
			BERLINGHIERI CRISTIANA		
			DI BARTOLOMEO CINZIA		

*** ex Part.IIIa 72: da catasto Terreni è stata frazionata ed è passata al catasto Urbano in data 06/10/2011 (prot. n. LI0154843) presentato il 05/10/2011 Per Nuova Costruzione

TOTALE Mq 6.735,00



CATASTO TERRENI - FOGLIO 50					
Fg	Particella	TITOLARE		Superficie in mq totale	Superficie in mq da espropriare
50	1	COMUNE	PIOMBINO	16.970	
50	157	COMUNE	PIOMBINO	6.320	
50	159	COMUNE	PIOMBINO	530	
50	160	COMUNE	PIOMBINO	1.330	
50	162	COMUNE	PIOMBINO	360	
50	176	COMUNE	PIOMBINO	240	
50	177	COMUNE	PIOMBINO	60	
50	178	COMUNE	PIOMBINO	220	
50	179	COMUNE	PIOMBINO	960	
50	180	COMUNE	PIOMBINO	440	
50	181	COMUNE	PIOMBINO	870	
50	182	COMUNE	PIOMBINO	24.250	
50	21	COMUNE	PIOMBINO	1.680	
50	242	COMUNE	PIOMBINO	1.950	
50	25	COMUNE	PIOMBINO	130.070	
50	251	COMUNE	PIOMBINO	50	
50	3	COMUNE	PIOMBINO	4.930	
50	2	COMUNE	PIOMBINO	500	
50	224	PICCINI	OVIDIO	170	170
50	372 (parte)	PICCINI	OVIDIO	6.925	4292
50	376 (parte)	PICCINI	OVIDIO	12.640	6856
50	374 (parte)	PICCINI	OVIDIO	11.470	5204
50	197	DEMANIO	DELLO STATO	1.000	
50	198	DEMANIO	DELLO STATO	500	
50	199	DEMANIO	DELLO STATO	400	
50	184 (parte)	CANESSA CANESSA	PIERA VALERIO	1.095	331
50	200 (parte)	CANESSA CANESSA	PIERA VALERIO	2.150	721
50	201 (parte)	CANESSA CANESSA	PIERA VALERIO	445	75
Totale mq.				228.525	17649

CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 50			
Fg	Particella	TITOLARE	Superficie in mq
50	132 SUB 601	COMUNE PIOMBINO	F2 -



B)

LA TARIFFA ONNICOMPRENSIVA

29 nov 2016

La Tariffa Onnicomprensiva (TO) è coerente con le variazioni del regolamento PIP del Comune di Piombino e tiene in considerazione l'evoluzione delle convenzioni sottoscritte tra Comune e il Soggetto Gestore.

La tariffa onnicomprensiva è il fulcro organizzativo ed economico del progetto nonché espressione fondamentale del rapporto tra il Soggetto Gestore e le imprese insediate. Per questo motivo, è importante evidenziare le condizioni di equità e trasparenza con cui la tariffa è determinata. Nello stesso tempo, si fa presente che, pur semplificando enormemente gli aspetti burocratici e rendendo evidente il costo complessivo, il calcolo tiene conto di una molteplicità di condizioni e di relazioni. Ad ogni modo, l'espressione algebrica che calcola il valore della tariffa, proprio perché descrive in modo univoco tale complessità, rappresenta la migliore garanzia di trasparenza per tutti i soggetti interessati

Per ogni azienda insediata, il valore complessivo dalla tariffa non è altro che la somma dei singoli valori economici che esprimono le quantità utilizzate dei servizi offerti dal Soggetto Gestore. Ovvio conseguenza dell'utilizzo di questo sistema è il fatto che la TO non è generalizzabile, ovvero, ogni azienda ha un valore definito, risultato delle specifiche quantità di servizi utilizzate. In altre parole, pur essendo possibile individuare un valore medio al mq per l'intera area, tale valore non è indicativo per la singola impresa; infatti, si potrebbero avere casi di imprese simili dal punto di vista dimensionale ma che utilizzano tipologie e quantità di servizi in modo completamente diverso. Per comprendere meglio quanto appena descritto, la TO è stata sintetizzata nella seguente formula:

$$TO = cl(mq;r;a) + b*kwhe*ce + d*kwht*ct_b + f*kwht*ct_a + mc*ca_{pr} + g*t*cr + h*cac \\ + n*cab + csv*mq + q*cas$$

TO è il valore della tariffa onnicomprensiva nell'arco di un anno. Moltiplicando tale valore per due si ottiene l'ammontare corrispondente a 24 rate mensili di TO che l'impresa dovrà versare al Soggetto Gestore alla stipula del contratto per l'insediamento nell'area. In caso dalla autodichiarazione della azienda emergesse una rilevante incidenza delle utenze e forniture (quali ad. es, energia e calore) in sede di contratto di assegnazione i canoni conferiti in sede di contratto potranno essere pattuiti in misura minore, ma mai inferiori a 12.



cl è il valore della parte immobiliare inserita nella TO, voce composita funzione diretta del numero dei metri quadrati e del tasso di interesse e funzione inversa rispetto alle rate da corrispondere alla stipula del contratto

ce e **ct_b**, **ct_a** sono rispettivamente il costo dell'energia elettrica, energia termica a bassa temperatura ed energia termica ad alta temperatura consumata espressa in kwh

ca_{pr} è il costo della risorsa idrica di processo per ogni metro cubo di consumo

cr è il costo della gestione di una specifica tipologia di rifiuto alla tonnellata

cac è il costo dell'assicurazione centralizzata

cab è il costo per gli adempimenti burocratici

csv è il costo di servizi vari che sono stati aggregati (manutenzione, formazione, segreteria telefonica centralizzata, certificazione Cleaner Production, monitoraggio, analisi e programma di miglioramento ambientale)

cas è il costo di eventuali altri servizi attivabili (ad es. servizi di logistica/magazzino; riduzione del costo di locazione, finanza complementare etc)

a è un parametro (compreso tra 0 e 0,8) che indica la parte rimanente del costo immobiliare in termini percentuali dopo aver versato l'ammontare richiesto alla stipula degli accordi contrattuali

b, d, f, g, h, n, q sono parametri compresi tra 0 e 1 che indicano la percentuale di risparmio sul costo (0 è gratuito; 1 assente) rispetto alle analoghe condizioni di mercato. Dove tali parametri non risultano presenti la formulazione della tariffa segue logiche differenti rispetto alla comparazione con i prezzi di mercato

Kwhe, kwht, mc, t sono rispettivamente le unità di misura per elettricità, energia termica, acqua (e rifiuti (kilowattora elettrici, kilowattora termici, metri cubi, tonnellate

L'espressione è stata generalizzata per tenere in considerazione di tutte le possibili variazioni e contempla anche la possibilità di implementare nuovi servizi non programmati in fase di progettazione

Nonostante la formula riassume in modo piuttosto banale il valore della tariffa, un ulteriore approfondimento risulta necessario per alcune voci di costo

Si consideri, ad esempio, la parte immobiliare; questa voce di costo è un valore composito che tiene conto dei costi diretti e di quelli indiretti. I costi diretti non sono un valore omogeneo perché devono tener conto della diversa tipologia di edificazione all'interno del lotto (il capannone, gli uffici, il piazzale ad uso produttivo ed il semplice piazzale di movimentazione). Ovviamente, ogni tipologia di costruzione ha un costo diverso che, comunque, deve essere conteggiato nella voce locazione all'interno della tariffa



I costi indiretti sono perlopiù connessi alla costruzione e in un certo modo sono propedeutici all'edificazione stessa. Rientrano in tale voce, l'urbanizzazione dell'area, gli investimenti per la logistica d'area, la vigilanza, la sicurezza, gli spazi e strumenti comuni per la gestione, la sistemazione idraulica, gli studi di fattibilità e progettazione. Il costo totale della parte immobiliare
:è ricavabile dalla seguente espressione

$$ct * mq_{st} + cc * mq_c + cu * mq_u + cssp * mq_{ssp} + cssm * mq_{spm} + ci * s_i / s_{td} + clvs * s_i / s_{td} + \\ csi * s_i / s_{td} + csg * s_i / s_{td} + cfp * s_i / s_{td}$$

:dove

ct è il costo del terreno al metro quadro; l'ammontare complessivo, calcolato in base all'ampiezza
;del lotto, sarà conferito al Comune

; **cc** è il costo del capannone al metro quadro

; **cu** è il costo degli uffici al metro quadro

; **cssp** è il costo della superficie scoperta produttiva al metro quadro

; **cssm** è il costo della superficie scoperta destinata alla movimentazione al metro quadro

ci è il costo totale di urbanizzazione incluso l'impianto di depurazione e riciclo delle acque di tutta
;(l'area (definito come costo di infrastrutturazione

; **clvs** è il costo degli strumenti di logistica, vigilanza e sicurezza dell'area

; **csi** è il costo per la sistemazione idraulica

; **csg** è il costo degli strumenti di gestione a disposizione delle aziende insediate

; **cfp** è il costo degli studi di fattibilità e progettazione

I costi della parte immobiliare, se rateizzati in TO, prevedono una maggiorazione dovuta agli oneri
.finanziari

mq_{st}, mq_c, mq_u, mq_{ssp}, mq_{spm} sono i valori dei metri quadri di superficie che si riferiscono
rispettivamente al lotto, al capannone, agli uffici, alla superficie scoperta produttiva e a quella per
;la movimentazione

s_i/s_{td} è la percentuale che indica la quota di superficie occupata dall'impresa rispetto alla superficie
.totale disponibile per le aziende



Il passaggio di proprietà e piazzali alle imprese insediate è regolato da un sistema di vendita con riservato dominio, il quale equivale ad un mutuo in cui viene calcolato il valore annuale da corrispondere. Tale valore verrà poi inserito nella Tariffa Onnicomprensiva e corrisposto mensilmente. Per calcolare tale valore si applica la formula del tasso di interesse su base annuale. Per cui il costo della parte immobiliare sarà funzione diretta dei metri quadri, del tasso di interesse, e funzione indiretta rispetto alle rate versate alla stipula del contratto; ovvero, in termini algebrici e

:più generali possibili

$$cl(mq;r;a) = a*[ct*mq_{sl} + ci*s_i/s_{td} + csi*s_i/s_{td} + cfp*s_i/s_{td}]/((1 - (1 + r)^{-z}))/r + a*[cc*mq_c + cu*mq_u + cssp*mq_{ssp} + cssm*mq_{spm} + clvs*s_i/s_{td} + csg*s_i/s_{td}]/((1 - (1 + (r)^{-y}))/r$$

:dove

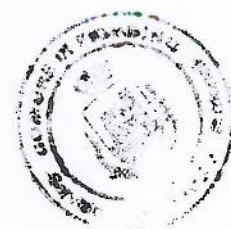
;r è il tasso di interesse annuale

y la durata del finanziamento espressa in anni per terreni, capannoni, piazzali e altri investimenti

;d'area

z la durata del finanziamento espressa in anni per terreni, urbanizzazione progettazione e sistemazione idraulica

Una tale articolazione permette di considerare le 2 opzioni che le convenzioni tra Comune e SG prevedono, ovvero: l'affidamento della costruzione del capannone e dei piazzali al gestore o, in alternativa, a soggetti terzi incaricati dall'azienda insediata. Nel primo caso, in cui il SG si occupa anche della costruzione di capannoni e piazzali, y e z sono identici e possono assumere il valore massimo di 9 anni ($z=y \leq 9$). Nel secondo caso, come previsto dall'art. 3 della convenzione operativa, in cui l'urbanizzazione è carico del Soggetto Gestore ma la costruzione di capannone e piazzali è affidata all'impresa insediata, la durata dei pagamenti di terreno, urbanizzazione, progettazione e sistemazione idraulica, per ragioni di sostenibilità finanziaria, è ridotta fino ad un massimo di 2 anni, in analogia con quanto previsto dal regolamento PIP. In pratica, l'affidamento al SG della costruzione dei capannoni permette di diluire maggiormente i pagamenti delle suddette voci rispetto a quanto previsto dal regolamento dal Comune per un normale PIP



Il valore risultante dall'ultima espressione algebrica è il costo della parte immobiliare da inserire nella formula della TO riportata all'inizio. Le rate di anticipo e, conseguentemente, la quota dei costi da inserire nella tariffa comprensiva (a) potranno essere differenti rispetto a quanto descritto

nel presente documento in caso di specifici accordi tra Soggetto Gestore e Impresa Insediata. Ovviamente, il tasso di interesse viene applicato solo sulla parte immobiliare non anticipata. Nel caso in cui la costruzione di capannoni e piazzali sia affidata all'impresa insediata, le relative voci verranno azzerate. Analogamente, in caso di acquisto in un'unica soluzione, la parte immobiliare non comparirà e la TO esprimerà solo il valore relativo alla fruizione dei servizi utilizzati. Più in generale, i corrispettivi annuali per le summenzionate voci relative alla parte immobiliare verranno comunque eliminati dal calcolo della TO alla conclusione del periodo di pagamento previsto. **Il valore annuale della TO, così come calcolato nella precedente espressione algebrica, verrà comunque corrisposto in 12 mensilità.**

Per la parte relativa ai servizi utilizzati si farà riferimento ai prezzi di mercato, offrendo, quando possibile, prezzi inferiori alle tariffe di riferimento.

In conclusione, il Soggetto Gestore facilita la semplificazione amministrativa introducendo una tariffa onnicomprensiva per tutti i servizi offerti, rendendo, allo stesso tempo, evidente il costo complessivo derivante dall'insediamento e dall'utilizzo dei servizi offerti dall'APEA. Le voci che contribuiscono alla tariffa sono molte ma risultano comunque identificabili; eventuali contributi pubblici, in accordo con il Comune di Piombino, possono essere utilizzati per la riduzione o .l'eliminazione di alcuni costi specifici

