

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

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

- da una parte, il signor cf ...nato ail, domiciliato, per la sua carica, in PIOMBINO, presso il Municipio, il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di del Comune di PIOMBINO (CF), in rappresentanza del Comune medesimo, a ciò espressamente autorizzato con atto.....in data,

- dall'altra parte il signor: cf..... nato a residente ain via n.nella sua qualità di legale rappresentante della Società..... P.iva..... , di seguito denominata Soggetto Gestore (di seguito SG);

Premesso che

- in data 20 marzo 2014 (rep.____) 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 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, Foglio ADDE, p.lle ADDE;

- 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:

- predisporre 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.

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, in data 1.0.4.2015 (prot. 8388), il

Piano per gli insediamenti produttivi relativo all'area interessata dal realizzando insediamento, in data____ il disciplinare di gestione dell'APEA, nonché in data____ lo studio di fattibilità economico-finanziario dell'APEA.

Premesso, altresì, che

- Con determina/delibera ADDE l'Amministrazione comunale ha validato il 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. ADDE è stato approvato il Piano per gli insediamenti produttivi 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, nonché schema di disciplinare di gestione dell'APEA.

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;
- 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 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 responsabilità del Soggetto gestore in ordine alle obbligazioni dal medesimo assunte: per l'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 dall'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 C.C. n.____ del _____ lo schema della presente convenzione è stato approvato unitamente al P.I.P. e allo schema di disciplinare per la gestione dell'APEA, 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 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 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 Soggetto gestore. Tra le diverse procedure acquisitive sarà scelta quella meno onerosa, a parità di risultato, per il Soggetto Gestore. 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 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;
- 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 Soggetto gestore. Tra le diverse procedure acquisitive sarà scelta quella meno onerosa, a parità di risultato, per il Soggetto Gestore. Le relative procedure acquisitive saranno 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 nel presente articolo.

Previa acquisizione delle aree in titolarità privata il Soggetto gestore 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 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 delle opere, in conformità al D. Lgs. 163/2006, entro il termine di 60 giorni dalla data di efficacia del Piano Attuativo dell'APEA 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, con le modalità dell'appalto integrato di cui all'art. 53 D. Lgs 163/2006). 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 vengano finanziate con risorse pubbliche il SG 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 ulteriore 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 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 imputati alla gestione APEA quale elemento di finanziamento delle voci di gestione, con conseguente riduzione delle tariffe omnicomprendiva.

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 SG provvederà a sua cura e spese alla progettazione definitiva delle opere, in conformità al D. Lgs. 163/2006, entro il termine di 60 giorni dalla data di efficacia del Piano Attuativo dell'APEA 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 (con le modalità dell'appalto integrato di cui all'art. 53 D. Lgs 163/2006). 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 SG 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 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 Soggetto Gestore 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 Soggetto Gestore.

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 ricadenti nel I stralcio funzionale, al S.G., degli importi indicati in sede di bando, pari ai costi sostenuti (indennità di esproprio/costi cessioni bonarie) dall'Amministrazione comunale o dal Soggetto gestore per l'acquisizione delle aree.

In ipotesi di aree già in pregresso 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).

Per i lotti ricompresi nel primo stralcio funzionale gli importi relativi ai costi di acquisizione dell'area potrà essere ricompreso, su espressa richiesta del privato in tal senso, nell'ambito delle voci della tariffa omnicomprensiva.

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, salvo diversa previsione dell'atto istitutivo del suddetto diritto, a seguito della conclusione 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 sul 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 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 OMNICOMPENSIVA

La tariffa omnicomprensiva dovuta dall'assegnatario in favore del S.G. secondo le formule individuate nell'allegato ADDE 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.

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 SG 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 SG per l'affidamento dei suddetti lavori dovrà attivare procedure ad evidenza pubblica, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, 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 nell'ambito dell'accordo di programma 2014 o di diversa linea di finanziamento pubblico. In tal caso il SG provvederà direttamente, a sua cura e spese alla progettazione definitiva, così come definita dal D.Lgs 163/2006 e relativo regolamento di attuazione, delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria afferenti agli Stralci funzionali 2 e 3 dell'APEA che verrà sottoposta all'approvazione del Comune entro il termine 45 giorni dalla data di efficacia del Piano Attuativo dell'APEA. 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 163/2006, potendosi avvalere per la predisposizione dei capitolati di appalto e quant'altro necessario, del supporto tecnico del SG.

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 Soggetto gestore. 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 163/2006 per l'affidamento delle lavorazioni.

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 nell'ambito dell'atto di conferimento del diritto di superficie sulle medesime al Soggetto gestore, 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 ADDE 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*").

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. 163/2006 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, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, 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

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 ADDE).

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 ADDE, 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;
- 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 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

Il corretto e tempestivo adempimento del S.G. alle obbligazioni dal medesimo assunte ai capi I e II della presente convenzione, nonché con il disciplinare APEA che della medesima costituisce parte integrante e sostanziale, sono garantite da polizza fideiussoria dell'importo di ADDE, con validità pari alla durata della gestione dell'ambito APEA ad opera del medesimo, 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 fideiussoria 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, 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_____

Per il Soggetto Gestore _____