



BANDO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITÀ PRODUTTIVA NELL'AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PARUSSA" NEL COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

Art. 1 – INFORMAZIONI GENERALI

1.1. Con il presente bando è intenzione del Comune di Pasiano di Pordenone avviare una raccolta di manifestazioni di interesse al fine di individuare gli operatori economici locali interessati ad acquistare dei lotti edificabili a destinazione produttiva/artigianale ricompresi nel Piano Attuativo Comunale denominato "Parussa" ("PAC") ricadente nell'ambito territoriale di Sant'Andrea di Pasiano di Pordenone (località Pradolino) e classificato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale ("PRGC") come "zona D2 Industriale ed S6d per servizi e attrezzature per attività produttive".

Il PAC, approvato dal Comune di Pasiano di Pordenone ai sensi dell'art. 63, co. 5, lett. a) e art. 63^{quater} L.R. n. 5/2007, e dell'art. 25, co.1 L.R. n. 21/2015 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 29.11.2019, attribuisce, infatti, un diritto di prelazione per l'acquisto delle aree ricomprese nel lotto 1b a favore di titolari di attività produttive già ubicate nel territorio comunale, che abbiano manifestato il proprio interesse a rilocalizzare la rispettiva attività produttiva in quanto ricadenti in zona urbanisticamente impropria o esondabile.

1.3. Il presente bando pubblico è stato approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Pasiano di Pordenone n. 87 del 27.11.2023.

ART. 2 – I LOTTI DA ASSEGNARE

2.1. L'intero ambito territoriale ricompreso nel PAC si estende in una superficie complessiva pari a mq 347.147, di cui mq 325.084 costituente superficie territoriale e mq 22.063 destinati alla viabilità di interesse regionale, ovvero alla realizzazione del progetto 443 – Asse di collegamento tra la SP di Pasiano e la SP di Fiume (ora SR_PN9 e SR_PN14), la cui esecuzione è condizione per l'attuazione del secondo stralcio funzionale del PAC.

2.2. La superficie territoriale è a sua volta articolata nelle seguenti destinazioni:

- (i) lotti produttivi;
- (ii) aree per attrezzature e servizi da cedere in proprietà al Comune;
- (iii) aree per attrezzature e servizi di iniziativa privata;
- (iv) bacini di laminazione;
- (v) viabilità.

Più in particolare, il PAC individua tre macrolotti a destinazione produttiva identificati nella Tavola 6 del PAC: nella specie i macrolotti 1a di estensione pari a mq 82.362 e 1b di estensione pari a mq 20.018, entrambi ricompresi nell'ambito del primo stralcio funzionale,



AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

e il macrolotto 2 di estensione pari a mq 130.048 ricompreso nell'ambito del secondo stralcio

2.3. I lotti oggetto del presente bando sono ricompresi nel macrolotto produttivo 1b. Ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche Integrative del PAC ("NT del PAC"), questo macrolotto è, infatti, destinato, al trasferimento di quelle attività produttive già ubicate nel territorio comunale in zone improprie o esondabili che manifestino l'interesse a rilocalizzare nell'ambito del PAC la propria sede produttiva.

A tal fine l'area ricompresa nel macrolotto 1b verrà suddivisa in ulteriori sub-lotti in funzione delle assegnazioni conseguenti al presente bando, considerando una superficie minima di estensione del sub-lotto pari a mq 5.000, per i quali sub-lotti è previsto un diritto di prelazione per l'acquisto in favore di operatori economici che presentino i requisiti di cui al successivo art. 4.

2.4. L'esatta identificazione dei sub-lotti verrà definita con l'approvazione del progetto planivolumetrico del PAC. La consegna dei sub-lotti da cedere avverrà al completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica del PAC per l'attuazione del primo stralcio funzionale.

Nell'ambito di questi sub-lotti potranno quindi essere individuati se necessari agli operatori economici assegnatari, gli standard a parcheggio e la viabilità di accesso, nonché l'eventuale transito del PAC, viabilità quest'ultima non ricompresa nei sub-lotti assegnati salvo diversi accordi con i soggetti attuatori del PAC.

L'ubicazione del macrolotto 1b, così come approvato dal PAC, ha subito una variazione di localizzazione rispetto alla precedente identificazione. Tale modifica risulta consentita dalle Norme di Attuazione del PAC non costituendo la stessa variante urbanistica allo stesso – vedasi planimetria Allegato D.

ART. 3 – PREZZO

3.1. Il prezzo unitario per la cessione dei lotti destinati al trasferimento delle aziende produttive situate in zone improprie o esondabili è fissato in € 51,89 per metro quadrato.

3.2. L'importo indicato al comma 1 è determinato dalla somma del valore delle aree, degli oneri di urbanizzazione sostenuti e da sostenere per le opere di urbanizzazione e di tutti gli altri oneri finanziari.

ART. 4 – REQUISITI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

4.1. Potranno partecipare al presente bando gli operatori economici titolari di un'attività produttiva con sede legale nel Comune di Pasiano di Pordenone il cui unico stabilimento produttivo, ovvero quello principale, sia ubicato in un'area urbanisticamente classificata come impropria o esondabile e più in particolare in un'area ricompresa nelle zone territoriali omogenee ZTO "A", "B", "E" e "O" del PRGC del Comune di Pasiano di Pordenone.

Ai soggetti partecipanti è richiesto il possesso, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della manifestazione di interesse, dei seguenti requisiti:



AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

- a) iscrizione al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- b) insussistenza dei motivi di esclusione disciplinati dall'art. 94 e 95 e ss. d.lgs. n. 36/2023;
- c) insussistenza in capo ai rappresentanti legali e/o ai soci della società delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 d.lgs. n. 159/2011 (disposizioni antimafia);
- d) insussistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri soggetti partecipanti;
- e) assenza di eventuali divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
- f) possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria tali da garantire il trasferimento della propria attività produttiva, la demolizione di quella esistente e la conseguente rinaturalizzazione o riconversione del sito in cui attualmente essa ricade in conformità alle norme degli strumenti urbanistici;
- g) L'operatore economico che intende partecipare al presente bando non dovrà pertanto trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente, ovvero non dovrà aver presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata.

4.2. Il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione al presente bando dovrà essere dichiarato all'atto della manifestazione di interesse ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 (allegato B) e verrà accertato dall'Amministrazione comunale in sede di assegnazione/aggiudicazione.

ART. 5– MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

5.1. Gli operatori economici interessati potranno inviare la propria manifestazione di interesse utilizzando l'apposito modulo (allegato A) debitamente compilato in tutte le sue parti e sottoscritto dal legale rappresentante della società o da un suo procuratore delegato. Alla manifestazione di interesse dovranno, inoltre, essere allegati:

1. documento d'identità del soggetto partecipante;
2. relazione illustrativa contenente una:
 - a. descrizione dell'attività produttiva svolta, del sito attualmente adibito a sede produttiva;
 - b. indicazione della tipologia di attività svolta, con necessità di indicare eventuali attività insalubri *ex art.* 216 TULS e D.M. 5 settembre 1994;
 - c. numero di occupati;
 - d. obiettivi di sviluppo occupazionale e di sostenibilità ambientale attuati e/o in corso di attuazione (ESG, CAM, ecc.);
3. dichiarazione inerente ultimi tre bilanci aziendali;
4. garanzia provvisoria ("cauzione e/o fideiussione") di € 10.000,00 (diecemila/00);
5. atto unilaterale d'obbligo (secondo il modello allegato C) con il quale l'operatore economico interessato si impegna a:
 - a. realizzare un nuovo sito produttivo nel lotto assegnato;



COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

- b. presentare la richiesta per il relativo titolo edilizio entro 180 giorni dalla consegna definitiva del lotto (vedi art. 9);
- c. completare i lavori edilizi per la realizzazione del nuovo sito produttivo entro 3 anni dall'avvio dell'intervento senza possibilità di proroga alcuna, fatte salve disposizioni normative diverse e prevalenti, salvo imprevisti non imputabili all'operatore economico istante;
- d. trasferire l'attività produttiva nel nuovo sito entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori previo deposito della segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 d.P.R. n. 380/2001;
- e. demolire il fabbricato produttivo già esistente in zona impropria e rinaturalizzare l'area precedentemente occupata ovvero avviare un intervento di riconversione dell'ex sito produttivo secondo le previsioni dello strumento urbanistico. È fatto divieto riutilizzare – anche tramite terzi – la struttura dismessa per un uso produttivo o comunque incompatibile con la vocazione urbanistica della zona interessata (entro 2 anni dal trasferimento di cui al punto d.);
- f. presentare una polizza fideiussoria adeguata a garantire il rispetto degli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo.

Gli impegni sopra esposti costituiscono condizione necessaria per ottenere il riconoscimento della prelazione sulla vendita dei lotti sopradescritti.

5.2. La manifestazione di interesse e la relativa documentazione dovrà pervenire via PEC al seguente indirizzo comune.pasianodipordenone@certgov.fvg.it entro e non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando avendo cura di inserire nell'oggetto la seguente dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE DEL LOTTO PRODUTTIVO NELL'AMBITO DEL PAC "PARUSSA". Ai fini del rispetto dei termini farà fede la data di riceitura di consegna del sistema PEC.

5.3. Le manifestazioni di interesse pervenute con altre modalità e/o fuori dal termine previsto non verranno prese in considerazione dall'Amministrazione comunale.

ART. 6 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE. E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DELLE ISTANZE PERVENUTE.

6.1. Le manifestazioni di interesse ricevute saranno esaminate dall'Amministrazione comunale valutando i seguenti criteri, con l'attribuzione dei relativi punteggi.

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
Ubicazione della struttura produttiva esistente e idoneità dell'attività esercitata con le caratteristiche urbanistiche e ambientali del lotto da assegnare. Verrà attribuito un punteggio maggiore a quelle attività situata in aree ad altro rischio idraulico e ambientale.	Fino a 25 punti
Natura dell'attività esercitata.	



AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

Verrà attribuito un maggior punteggio alle attività maggiormente inquinanti al fine di favorire un complessivo miglioramento della qualità della vita nell'ambiente residenziale ed agricolo delle aree in cui attualmente sono ubicate le attività produttive	Fino a 25 punti
Profili afferenti al piano occupazionale dell'attività produttiva. Verrà attribuito un maggior punteggio alle attività con più occupati tenuto conto delle difficoltà di trasferimento.	Fino a 20 punti
Capacità economica – finanziaria dell'operatore economico interessato. L'operatore economico interessato dovrà garantire il trasferimento della propria attività produttiva mediante la realizzazione del nuovo sito produttivo e la demolizione di quello situato in area impropria o esondabile	Fino a 30 punti

6.2. Entro 60 (sessanta) giorni successivi al termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione comunale, verificata la sussistenza delle condizioni di partecipazione dei soggetti partecipanti e valutate le manifestazioni di interesse pervenute sulla base dei criteri sopracitati, provvederà a predisporre una graduatoria dei soggetti partecipanti idonei all'assegnazione, con attribuzione dei relativi punteggi. La graduatoria verrà pubblicata alla sezione "Bandi di gara e contratti" del sito del Comune di Pasiano di Pordenone:

<https://www.comune.pasiano.pn.it/it/amministrazione-trasparente-15794>

ART. 7 – AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO

7.1. Il diritto di prelazione all'acquisto dei lotti da assegnare verrà provvisoriamente aggiudicato agli operatori classificati in base alla graduatoria pubblicata.

7.2. In sede di aggiudicazione, gli operatori economici provvisoriamente aggiudicatari saranno chiamati a sottoscrivere un contratto preliminare di compravendita, da stipularsi con il soggetto attuatore del PAC, nel quale le parti definiranno l'effettiva estensione del lotto assegnato. Il contratto preliminare dovrà in ogni caso prevedere la corresponsione di una caparra confirmatoria pari al 30% (trenta per cento) del valore complessivo del lotto aggiudicato.

7.3. La sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, da stipularsi con il soggetto attuatore del PAC, e il versamento della relativa caparra confirmatoria determinano la definitiva aggiudicazione del lotto. Il versamento a saldo verrà effettuato alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

7.4. Qualora gli operatori economici provvisoriamente aggiudicatari si rifiutino di sottoscrivere il contratto preliminare di compravendita o non eseguano gli adempimenti richiesti, si procederà a proporre la stipula in favore del successivo operatore economico in graduatoria fino all'esaurimento dei concorrenti idonei.

7.5. Ai soggetti partecipanti non aggiudicatari l'Amministrazione comunale provvederà a restituire la cauzione versata di cui all'art. 5.1.



AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

ART. 8 – GARANZIE E PENALI

8.1. Gli operatori economici aggiudicatari, in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, saranno altresì tenuti a prestare in favore del Comune di Pasiano di Pordenone una fideiussione bancaria a prima richiesta senza eccezioni per un importo iniziale pari a € 500.000,00 (cinquecento mila/00) a garanzia degli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo, che verrà compitamente regolamentato e definito mediante convenzione urbanistica, e in particolare a garanzia dell'effettivo trasferimento dell'attività in essere e della demolizione del fabbricato produttivo esistente in zona impropria e rinaturalizzare l'area precedentemente occupata ovvero avviare un intervento di riconversione dell'*ex* sito produttivo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

8.2. In caso di inadempimento di tali impegni la fideiussione bancaria rilasciata verrà trattenuta dall'Amministrazione comunale a titolo di penale.

8.3. L'obbligo sopradescritto è condizione per la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita. Sarà cura dell'Amministrazione comunale rilasciare al notaio formale nulla osta che attesti l'adempimento di tale obbligo. Senza nulla osta il venditore dovrà opporsi alla stipulazione dell'atto.

ART. 9 – CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA E CONSEGNA DEL LOTTO

9.1. La stipula del contratto definitivo di compravendita e la contestuale consegna delle aree aggiudicate sarà sospensivamente condizionata al completamento delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale, ad oggi stimato al 01.01.2025. Frattanto, i soggetti aggiudicatari saranno autorizzati a compiere dei sopralluoghi sul lotto a loro assegnato.

9.2. In caso di mancata stipulazione del contratto definitivo di compravendita per fatti non imputabili all'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario dichiara fin da ora che terrà indenne la stessa dai danni derivanti dai costi eventualmente sostenuti per la procedura.

ART. 10 – INADEMPIMENTO E/O MANCATO TRASFERIMENTO.

10.1. Il mancato rispetto degli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo presentato in sede di manifestazione di interesse legittima l'Amministrazione comunale di Pasiano di Pordenone ad applicare le sanzioni previste e, in particolare, ad incamerare la penale prevista all'art. 8, mediante escussione della polizza fideiussoria, senza ulteriori formalità. In ogni caso, il mancato trasferimento dell'attività produttiva entro il termine previsto renderà lo stabilimento produttivo esistente inidoneo all'uso produttivo e legittimerà il Comune ad assumere tutti gli atti necessari allo scopo di far cessare l'attività produttiva incongrua.



COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

ART. 11 – PUBBLICAZIONE

11.1. Il bando, con i relativi allegati, sono scaricabili dal sito ufficiale del Comune di Pasiano di Pordenone, alla sezione “Bandi di gara e contratti”:

<https://www.comune.pasiano.pn.it/it/amministrazione-trasparente-15794>

ART. 12 – RICHIESTE DI CHIARIMENTI

12.1. Saranno accolte richieste di chiarimenti di natura tecnica e/o procedurale-amministrativa esclusivamente a mezzo mail, PEC ai seguenti indirizzi:

via e-mail:

via pec:

12.2. Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima sul sito del Comune di Pasiano di Pordenone alla sezione “Bandi di gara e contratti”:

<https://www.comune.pasiano.pn.it/it/amministrazione-trasparente-15794>

12.3. Le richieste di chiarimenti potranno essere presentate fino a 5 (cinque) giorni prima del termine di presentazione della manifestazione.

ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

13.1. Con riferimento alla presente procedura il Comune di Pasiano di Pordenone individua quale responsabile unico del procedimento l’Arch. Cinzia Terrida,

ART. 14 – ULTERIORI INFORMAZIONI

14.1. Il presente bando è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse e non costituisce proposta contrattuale vincolante non comportando quindi per l’Amministrazione comunale alcun obbligo nei confronti degli operatori economici interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione e/o impegno da parte dell’Amministrazione comunale.

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

15.1. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei soggetti partecipanti.

ALLEGATI

- A. Modulo presentazione manifestazione di interesse;
- B. Autocertificazione;
- C. Atto unilaterale d’obbligo;



COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

AREA SVILUPPO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica

D. Planimetria ubicazione lotto 1b.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Sviluppo e Tutela del Territorio

Arch. Cinzia Terrida

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)