

Prot. 416/20

**AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA VENDITA DEL LOTTO DI TERRENO 140 INTERNO ALL'AREA
DELL'INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE**

Premesso:

- Che il Consiglio Comunale, con atto deliberativo n. 97 del 20.12.2016, ha approvato il Piano Attuativo 337 "interporto" e la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per la sistemazione della relativa area;
- Che in data 20.01.2017 si sono conclusi i lavori della Conferenza Paesaggistica relativi alla procedura di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, in cui il Piano di Lottizzazione n. 337 e la contestuale variante al R.U. sono stati ritenuti adeguati al PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- Che in data 14.09.2018, è stata stipulata la Convenzione del Piano Attuativo tra il Comune di Prato e la Società Interporto – Rep. N. 51145 – Racc. 26379;
- Che il C.d.A. della Società ha deliberato, in data 15.09.2020, "*di porre in essere quanto necessario per redigere il bando per la vendita del lotto 140*";

Considerato:

- Che il completamento dell'infrastruttura interportuale di Gonfienti costituisce preminente interesse pubblico in quanto l'attivazione di investimenti porterà un incremento occupazionale su tutta l'area metropolitana;

Visto:

- Il regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. Toscana 11/11/2013, n. 64/R);

La Società Interporto della Toscana Centrale S.p.A. con sede legale in Prato (PO), Via di Gonfienti 4/4 – 59100, autorizzata con Delibera del C.d.A. del 15 Settembre 2020, a seguito di quanto sopra rilevato e in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, ratifica il presente avviso pubblico con la finalità di ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto del seguente bene immobile di proprietà di cui all'articolo 2:

- Lotto di terreno edificabile denominato "140" di mq 14.877 di superficie geometrica, con destinazione a magazzino raccordabile per attività logistiche, localizzato internamente all'area interportuale di Gonfienti, in Prato (PO);

allo scopo di individuare il maggior numero di soggetti – pubblici e/o privati – intenzionati all'acquisto, con i quali procedere alla selezione finalizzata a vendita attraverso l'espletamento di bando pubblico di gara, con il criterio del miglior prezzo rispetto all'importo stabilito a base di gara.

Il presente avviso pubblico è preliminare alla procedura, che sarà espletata con coloro che presenteranno manifestazione di interesse all'acquisto del suddetto bene immobile, nelle modalità e nei tempi di seguito stabiliti.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse cui farà seguito il Bando pubblico di gara.

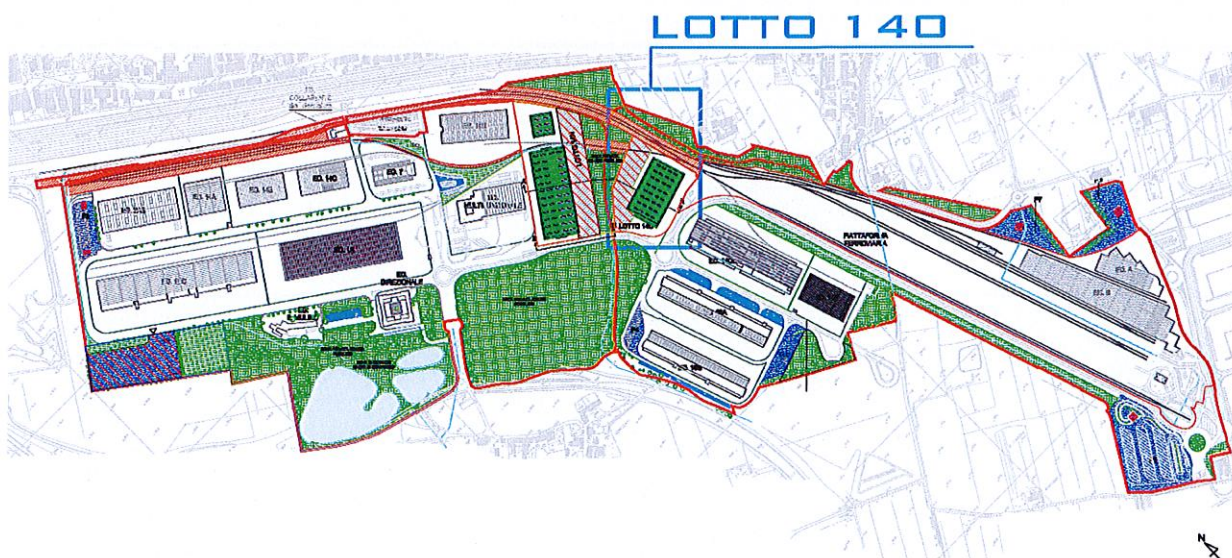
La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Interporto della Toscana Centrale S.p.A. alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte degli stessi, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

Con il presente avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale, negoziata o di gara; non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o classificazioni di merito. La Società Interporto sarà dunque libera di interrompere in qualsiasi momento la procedura senza che i soggetti interessati possano vantare alcuna pretesa.

Alla successiva procedura di gara, finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse tramite il presente avviso in conformità alle prescrizioni ivi contenute.

La manifestazione d'interesse non costituisce vincolo all'acquisto.

2. DESCRIZIONE DEL BENE



Il terreno oggetto di vendita denominato Lotto 140, la cui collocazione all'interno dell'area interportuale è qui evidenziata, è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate nel Comune di Prato ai seguenti identificativi:

<u>LOTTO</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>ID. CATASTALI</u>	<u>ZONA OMOGENEA</u> (R.U. Comune di Prato)
140	14.992 m ²	<u>Catasto Terreni:</u> Fg. 68: part. 1743 – 1745 – 1747 – 1576 – 1583 – 823 – 826 – 1491 – 1748 – 1738 – 1741; <u>Catasto Fabbricati</u> Fg 68: part. 1739	F

Il Lotto 140 è costituito da un terreno avente superficie:

- geometrica pari a circa 14.877 mq
- nominale (catastale) pari a circa 14.992 mq.

Sull'area è prevista la realizzazione di un magazzino raccordabile ad uso logistica con annessi uffici, Hmax 12,82 m (Art. 17 Allegato A1 del R. E. approvato con D.C.C. n. 13 del 27.02.2014), Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 5.343 m².

Il lotto è inoltre interessato dalla servitù di passaggio di un tronco ferroviario a binario unico che raccorda lo scalo di appoggio n. 2 al terminal interportuale. Lo stesso binario potrà, peraltro, raccordare anche il magazzino 140. Il tutto ricade sotto la medesima proprietà della società Interporto.

Modalità di realizzazione ed obblighi, sono meglio descritti negli elaborati del Piano Attuativo e, in particolare per l'edificio 140, nelle "Norme Tecniche di Attuazione" – "UMI D – 140" – Art. 9.

L'edificazione dell'edificio 140 è stata approvata nell'ambito del Piano Attuativo n° 337 "Interporto" del Comune di Prato e il suo progetto potrà essere presentato su proposta dell'interessata nel rispetto dei parametri contenuti nelle appena riportate "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Attuativo 337 e degli elaborati generali del Piano.

Si richiama specificamente la disciplina degli oneri di urbanizzazione gravanti sui lotti con funzioni private di cui all'art. 13 della convenzione per la realizzazione del piano attuativo, precisando che è di esclusiva spettanza di Interporto e non può essere trasferito all'acquirente del lotto lo scomputo ivi previsto. Tale scomputo attiene ai contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione dovuti in sede edilizia per il costo delle opere urbanizzative poste a carico della Spa Interporto della Toscana Centrale nell'ambito dei precedenti interventi edilizi attuativi del Piano di Utilizzo dell'interporto, limitatamente alle opere già realizzate o in corso di completamento.

La manifestazione non dovrà essere corredata da proposte progettuali.

Si allegano gli estratti di mappa del foglio 68 dove é evidenziato il lotto in questione.

La documentazione completa contenente informazioni generali del piano Attuativo e di dettaglio per il lotto 140, è visionabile sul sito del Comune di Prato ai seguente indirizzi:

Delibera di adozione – n. 49 del 30.06.2016:

<http://pubblicazioneatti.comune.prato.it/pubblicazionebinj/servlet/RicercaDelibere?ente=001&tipoAtto=CC&parole=&tipoRicerca=&danumero=49&anumero=49&anno=2016&ordina=&paroleTesto=&tipoRicercaTesto=&sort=&delXPag=10&dadata=&adata=>

Delibera di approvazione – n. 97 del 20.12.2016 (le tavole in approvazione sostituiscono le relative in adozione):

<http://pubblicazioneatti.comune.prato.it/pubblicazionebinj/servlet/RicercaDelibere?ente=001&tipoAtto=CC&parole=&tipoRicerca=&danumero=97&anumero=97&anno=2016&ordina=&paroleTesto=&tipoRicercaTesto=&sort=&delXPag=10&dadata=&adata=>

Si evidenzia che, a carico del futuro acquirente, sarà da intendersi come obbligatoria la partecipazione alle spese condominiali gravanti pro-quota sull'area in base alla determinazione periodica effettuata dalla Amministrazione del Condominio in conformità al Regolamento vigente e alle tabelle approvate. Tali spese riguardano sia gli oneri per la manutenzione delle aree comuni sia quelli relativi all'accesso nell'area interportuale.

Con la risposta alla presente manifestazione di interesse, gli interessati danno espressa accettazione di tale circostanza.

Per sopralluoghi e ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Interporto della Toscana Centrale – Ufficio Tecnico – Via di Gonfienti 4/4 Prato, Tel. 0574 594362.

3. MODALITA' DI SELEZIONE

L'offerta economica per l'acquisto del terreno urbanizzato, da presentare nei modi e nei tempi che saranno prescritti nel bando pubblico di gara, non potrà risultare inferiore all'importo base di € 2.000.000,00. Nella successiva fase di gara saranno ammessi incrementi delle offerte economiche, il cui valore, ai soli fini dell'aggiudicazione, verrà accresciuto dai seguenti parametri che potranno essere indicati dai partecipanti, secondo quanto prescritto dal bando di gara stesso:

- a. DATO OCCUPAZIONALE¹
 - Fino a 10 dipendenti diretti: +1%;
 - Da 11 a 30: +3%;
 - DA 31 a 50: +5%;
 - Oltre 50: +7,5%.
- b. UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA INTERMODALE DELL'INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE²
 - Fino a 2500 tons/anno: +1%;
 - Da 2501 a 7500 tons/anno: +3%;
 - Da 7501 a 20000 tons/anno: +5%;
 - Oltre 20001 tons/anno: +7.5%.
- c. GHG EMISSIONS SECONDO LO SCHEMA INTERNAZIONALE GHG PROTOCOL³
 - Da 0 a 0.5 kg per tons: +7.5%;
 - Da 0.51 a 1 kg per tons: + 5%;
 - Da 1.01 a 2 kg per tons: + 3%;
 - Da 2 a 3 Kg per tons: + 1%.
- d. SISTEMI CERTIFICATIVI⁴
 - ISO 9001: +1%;
 - ISO 14001: +2%;
 - OHSAS 18001: +2%;
 - AEO: +2%.
- e. ATTUALE PRESENZA CON PROPRIA STRUTTURA OPERATIVA ALL'INTERNO DELL'INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE
 - Fino a 1 anno: +3%;

¹ Il dato occupazionale sarà calcolato come numero medio di dipendenti diretti nell'anno.

² La quantità di merce riferita al periodo in oggetto sarà calcolata al lordo dell'eventuale atra dell'unità di carico e riferibile al soggetto partecipante alla manifestazione d'interesse. Per l'eventuale verifica annuale, l'indicazione dovrà pervenire dal soggetto terminalista operante sulla piattaforma intermodale dell'Interporto della Toscana Centrale.

³ Il calcolo delle emissioni di Green House Gases dovrà essere riferito al [GHG Corporate Standard](#). Il calcolo annuale dovrà essere certificato da ente autorizzato.

⁴ Ci si riferisce a schemi standard per i quali esiste certificazione in corso di validità.

Oltre 1 anno e fino a 5 anni: +5%;
Oltre 5 anni: +7,5%.

Successivamente all'aggiudicazione, sarà verificato annualmente il raggiungimento dei succitati obiettivi. In caso di mancato raggiungimento del parametro dichiarato, sarà dovuto un importo compensativo calcolato in base alla differenza tra quanto pagato e quanto effettivamente dovuto attualizzato all'anno, secondo le modalità che saranno indicate dal bando di gara.

4. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti pubblici e/o privati, anche in gruppi riuniti, ciascuno per la propria quota parte, che intendono manifestare il proprio interesse all'acquisto del suddetto bene immobile, devono far pervenire il plico contenente la manifestazione di interesse, a firma resa autentica ai sensi di legge, di tutti i soggetti interessati, a pena esclusione, all'indirizzo dell'Interporto della Toscana Centrale S.p.A. – Via di Gonfienti 4/4 59100 Prato (PO), a mezzo raccomandata oppure tramite PEC itc@pec.interportodellatoscana.com entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 Gennaio 2021.

Il plico di cui sopra o l'oggetto della PEC dovrà riportare la seguente dicitura:

“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA VENDITA DEL LOTTO DI TERRENO 140 INTERNO ALL'AREA
DELL'INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE”

L'Interporto della Toscana Centrale non si assume alcuna responsabilità derivante da eventuali disguidi postali e/o di rete. L'Ufficio Segreteria è disponibile dal lunedì al venerdì in orario 9:30-13:00 / 14:00-17:30 per eventuali richieste di conferma avvenuta ricezione.

5. DOCUMENTI DA PRESENTARE

La manifestazione d'interesse, come da modello in ALLEGATO A, dovrà contenere:

- La dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- Recapiti presso i quali il/i Soggetto/i interessato/i dichiara/no di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;

- Fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive;
- Dichiarazione, in carta libera, di possesso dei requisiti di qualificazione *ex art. 80 D.lgs. 50/2016*, a carico dei soggetti indicati dall'art. 80, co. 3 D.lgs. 50/2016; in caso di società riunite, tale dichiarazione dovrà essere resa da ciascuna società.

6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – TRATTAMENTO DEI DATI

Il Responsabile del procedimento è individuato nel Direttore Generale Dott. Daniele Ciulli, reperibile per informazioni al seguente indirizzo: daniele.ciulli@interportodellatoscana.com.

Ai sensi del D.Lgs. n° 196/2003, relativamente al trattamento ed ai diritti di accesso ai dati personali si informa che, il trattamento dei dati forniti sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti del proponente.

Il Direttore

Dott. Daniele Ciulli

