



COMUNE DI MODENA

BANDO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 60, RINNOVABILI, SU UN'AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA NELLA FRAZIONE DI ALBARETO

Il Comune di Modena intende, con il presente bando, concedere in diritto di superficie, per anni 60 rinnovabili, un'area di sua proprietà a prevalente destinazione commerciale, sita nella frazione di "Albareto", di complessivi mq. 6340 di superficie fondiaria, per consentire l'insediamento delle seguenti attività:

- attività di commercio al dettaglio (farmacie; **esercizi di vicinato**);
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.);
- uffici e studi privati (ambulatori medici e veterinari, centro prelievi, studi legali, ecc.);
- laboratori per arti e mestieri (barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetisti, ecc.);
- attività artigianali di produzione e vendita di alimenti (panificazione, rosticcerie, pizzerie e altro da asporto);
- attività di organizzazioni associative e **ufficio postale**.

Il bando è rivolto a persone fisiche (cittadini singoli, imprenditori, liberi professionisti, ecc.) o a persone giuridiche (società e altri enti) interessati a costruire e mantenere, sull'area di cui sopra, **uno o più edifici**, costituiti da un piano terra ovvero da un piano terra più un primo piano, sino a completo esaurimento della superficie utile disponibile.

Il diritto di superficie verrà concesso sulla **Superficie fondiaria** necessaria alla realizzazione del progetto, secondo le valutazioni dell'amministrazione Comunale, e a condizione che l'utilizzo concreto della **Superficie utile disponibile** non sia inferiore a 300 mq. della Superficie utile totale prevista.

NORME TECNICHE

Le destinazioni d'uso edilizio ammesse sull'area sopra individuata, prevalentemente a destinazione commerciale (zona elementare n. 1950 di P.R.G.), oggetto del presente bando, saranno **ESCLUSIVAMENTE** le seguenti:

- A/10 - uffici e studi privati;
- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi;
- C/3 - laboratori per arti e mestieri.

Nell'ambito della categoria C/1, per ciascun edificio, indipendente ed autonomo, sarà consentito l'insediamento di esercizi di vicinato aventi una Superficie di vendita complessivamente non superiore a 250mq.

Ai sensi dell'art.4 del D.lgs., 31/3/1998, 114, per Superficie di vendita si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi,

scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci.

Le superficie dei locali che saranno adibiti a farmacie e a pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) non incideranno sul conteggio della Superficie di vendita degli esercizi di vicinato ma rimarranno vincolati alle predette destinazioni.

Qualora l'edificio che si intende realizzare sia costituito da un piano terra più un primo piano, al piano terra dovranno, **preferibilmente**, prevedersi i negozi, le botteghe, i locali per pubblici esercizi, gli ambulatori per animali, l'ufficio postale.

La progettazione dovrà in ogni caso prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso al piano superiore, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- ed essere conforme alle norme vigenti di PSC-POC e RUE.

Ogni singolo locale da realizzarsi sull'area oggetto del presente bando dovrà essere dotato di un numero di parcheggi per autovetture non inferiore a quello previsto dal TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC - POC - RUE (art.li 24.4 e 24.5) in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso.

Sono fatte salve eventuali normative contenenti particolari prescrizioni tecniche per la realizzazione di locali da adibire allo svolgimento delle attività economiche da insediare sull'area oggetto del presente bando.

Sono fatte salve, altresì, le norme in materia di svolgimento delle attività economiche, ex D.lgs. n. 114/1998 (comunicazioni, DIA, autorizzazioni).

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE [o altro titolo abilitativo all'attività edilizia]

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il concessionario del diritto di superficie dovrà realizzare le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento edilizio, previa stipula di un'apposita convenzione con il Comune di Modena, e dovrà altresì corrispondere l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura tabellare ed il costo di costruzione, calcolati ai sensi della Deliberazione di Consiglio n.17 del 18.02.1999, e successive mm. e ii.

Il Comune di Modena si riserva la facoltà di realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione del Comparto. In questo ultimo caso, i concessionari del diritto di superficie dovranno corrispondere, oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria in misura tabellare, anche gli oneri di urbanizzazione primaria determinati in misura pari al costo di realizzazione delle opere correlate all'intero intervento edilizio da edificare, in proporzione al relativo volume edificabile.

Tra le opere di cui sopra, è ricompreso il muro di recinzione sul confine evidenziato con colorazione rossa nell'allegato al presente Avviso pubblico.

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.

Possono presentare domanda per ottenere la concessione del diritto di superficie sull'area oggetto del presente bando i cittadini singoli, gli imprenditori, i liberi professionisti, le società e

gli altri enti che intendano realizzare locali idonei allo svolgimento delle attività sopra elencate.

La domanda, sottoscritta dal richiedente se persona fisica, o dal legale rappresentante o Presidente della persona giuridica, dovrà contenere una proposta relativa alle caratteristiche di massima del locale che si intende realizzare. In particolare, dovranno essere indicati:

- L'attività economica che si vuole insediare;
- I metri quadrati calpestabili/complessivi di cui si necessita per lo svolgimento dell'attività;
- Attraverso un disegno non in scala, gli spazi in cui si progetta di suddividere il locale, con le relative destinazioni.

I richiedenti dovranno, inoltre, attestare, ai sensi degli art.li 46 e 47 del D.p.r. n.445/2000, anche utilizzando "il modulo dichiarazioni sostitutive" predisposto dal Comune:

- l'inesistenza di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli art.li 32-ter e 32-quater del cod. pen., e di ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità medesima;
- l'inesistenza di impedimenti derivanti dalla normativa antimafia o dalla sottoposizione a misure di prevenzione;
- (se datori di lavoro) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi della Legge n. 68/99, ovvero, di non essere tenuti al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- (se datori di lavoro, lavoratori autonomi o liberi professionisti) di adempiere agli obblighi contributivi e di essere in regola con i relativi versamenti;
- la sede attuale in cui è in corso di svolgimento l'attività economica/professionale che si intende insediare nella nuova struttura;
- la volontà di trasferire l'attività lavorativa nella nuova struttura, con conseguente chiusura della sede attuale; ovvero la volontà di estendere l'attività economica/professionale attraverso l'apertura di un nuovo locale in aggiunta a quello attualmente utilizzato.

La domanda debitamente compilata, racchiusa in una busta sigillata sulla quale dovranno essere riportati la scritta: "ALBARETO – AREA PER CENTRO DI VICINATO" ed il nominativo del soggetto richiedente, deve essere fatta pervenire alla Segreteria del Settore Pianificazione territoriale Trasporti e Mobilità del Comune di Modena, in Via Santi n. 60, 4° piano, **entro le ore 18,00 del 28/07/2011**, a pena di inammissibilità.

Farà fede la data di ricevimento del plico da parte dell'Amministrazione Comunale.

I moduli di domanda e per il rilascio delle dichiarazioni sostitutive possono essere ritirati presso il Settore Pianificazione territoriale, Trasporti e Mobilità – Ufficio PEEP –, in Via Santi, 40, al piano VII, durante gli orari di apertura al pubblico, o scaricati via Internet sul sito del Comune di Modena: www.comune.modena.it

APERTURA DEI PLICHI E STILAZIONE DELLA GRADUATORIA

Sarà data apertura dei plichi presentati, il giorno **01/08/2011, alle ore 9,30**, presso la sala riunioni dell'Ufficio P.E.E.P., in Via Santi, 40, al piano VII, alla presenza dell'Arch. Andrea Reggianini, P.O. Ufficio P.E.E.P., o di un suo delegato, in seduta pubblica.

Qualora, a causa della quantità o della qualità delle richieste pervenute, non sia possibile addivenire alla loro completa soddisfazione, il Comune di Modena procederà all'accoglimento delle proposte presenti in una graduatoria utile, fino a completa saturazione della Superficie utile massima disponibile.

In caso di parità di punteggio si procederà mediante pubblico sorteggio.

La graduatoria verrà stilata mediante l'attribuzione dei seguenti punteggi:

apertura di nuove attività = **25**

apertura di attività imprenditoriali da parte di giovani minori di 25 anni alla data di scadenza del bando = **20**

apertura di attività da parte di società in cui tutti i soci abbiano età inferiore a 25 anni alla data di scadenza del bando = **20**

apertura di attività da parte di liberi professionisti singoli o associati o da associarsi, aventi età inferiore a 30 anni alla data di scadenza del bando = **20**

trasferimento di attività già avviate con conseguente chiusura di attività uguali o affini preesistenti = **15**

trasferimento di attività preesistenti nella frazione di Albareto = **50**
(i suddetti punteggi sono cumulabili).

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Una volta definita massimamente la planimetria di progetto della struttura, i richiedenti presenti in graduatoria saranno convocati dall'Amministrazione Comunale per rilasciare una dichiarazione vincolante di accettazione del lotto.

Il Comune di Modena, sulla base della quantità o della qualità delle richieste e delle proposte pervenute, si riserva, fin da ora, la facoltà di trasferire il diritto di superficie direttamente in capo ai richiedenti, ovvero di selezionare un'impresa costruttrice, in qualità di soggetto attuatore dell'intero intervento, cui concedere il diritto.

In questo secondo caso, contestualmente alla dichiarazione vincolante di accettazione, i richiedenti dovranno prestare una garanzia, sotto forma di fideiussione bancaria, pari al 20 per cento del corrispettivo presuntivamente dovuto per l'acquisto della proprietà superficiale del locale da adibire allo svolgimento dell'attività economico-professionale, e relative pertinenze. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

La garanzia dovrà coprire la mancata sottoscrizione del contratto per l'acquisto della proprietà superficiale del locale, e relative pertinenze, per fatto del richiedente, e sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, debitamente registrato, con il soggetto attuatore dell'intervento.

STIPULA DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

in caso di concessione del diritto di superficie direttamente in capo ai richiedenti, dovrà essere stipulata una convenzione per atto pubblico con il Comune di Modena con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.

CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie viene determinato in € 113,00 al mq di Superficie vendibile, calcolata ai sensi dell'art. 19.22 del TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC - POC - RUE, che sarà realizzata sull'area oggetto del presente bando.

Tutte le imposte e le tasse previste per il trasferimento del diritto di superficie sull'area edificabile, le spese inerenti e conseguenti la progettazione dell'edificio, il frazionamento delle aree, e la stipula del relativo rogito saranno poste a totale carico del futuro concessionario del medesimo diritto.

RINNOVO E ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per rinnovare il diritto di superficie per ulteriori 60 anni dovrà essere versato un corrispettivo determinato dal Comune di Modena, in proporzione alla superficie edificata oggetto di proprietà superficaria, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento, e del costo preventivato del rinnovo e adeguamento delle dotazioni territoriali se a carico del Comune.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo ed ogni altra inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico del concessionario del diritto di superficie o dei suoi aventi causa.

Scaduto il termine di concessione del diritto di superficie compreso l'eventuale rinnovo, il diritto medesimo si estinguerà a favore del Comune di Modena che diverrà automaticamente proprietario delle costruzioni eseguite, insistenti sul terreno.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso, comprensivo dell'allegato, viene pubblicato sul sito internet www.comune.modena.it del Comune di Modena per **giorni 45**. Di esso è data pubblicità mediante affissione di appositi manifesti sulle bacheche pubbliche comunali.

INFORMATIVA PRIVACY:

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n.196/2003 informiamo che i dati personali forniti verranno trattati, anche mediante l'utilizzo di strumenti elettronici, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Il trattamento dei dati personali avverrà presso il Settore Pianificazione territoriale, Trasporti e Mobilità – Servizio Pianificazione urbanistica e Politiche abitative - del Comune di Modena, sito in Modena, Via Santi, 60, nei modi e nei limiti necessari ad assicurare il corretto sviluppo dell'istruttoria e l'espletamento dei necessari adempimenti procedurali, sotto la responsabilità del Dirigente di Servizio medesimo, Ing. Loris Benedetti.

Il Comune di Modena garantisce la protezione dei dati personali forniti a norma di legge e del vigente "Regolamento Comunale per l'accesso agli atti e alle informazioni e per la tutela dei dati personali".

Agli interessati spettano i diritti di cui all'art.7 e le tutele di cui alla Parte III, Titolo I, Capi I e II, del D.lgs. n.196/2003. E' in facoltà degli interessati accedere ai propri dati personali, chiederne l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, nonché la cancellazione se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, ed è possibile opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Titolare del trattamento è l'Arch.Marco Stancari, Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale, Trasporti e Mobilità.