



COMUNE DI MORRA DE SANCTIS

Provincia di Avellino

tel. 0827 43021 fax 0827 43081

prot. n. 596 del 01.02.2013

B A N D O

**PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI NELL'AREA PRODUTTIVA
ARTIGIANALE DI MORRA DE SANCTIS LOC. S. LUCIA**

IL RESPONSABILE DELL'UTC

- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n° 08 del 21 febbraio 2002 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di urbanizzazione del Piano per gli insediamenti Produttivi del comune di Morra De Sanctis in località S. Lucia;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 31 ottobre 2012 con la quale è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione e vendita delle Aree P.I.P. site in Morra De Sanctis Località S. Lucia da destinare ad Insediamenti Produttivi;

RENDE NOTO CHE

è avviata la selezione per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel P.I.P. in Località S. Lucia indicati nelle seguenti tabelle, aventi numerazione e caratteristiche riportate nella Planimetria di Lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 5 luglio 1989, integrata con D.C.C. n. 149 del 01 ottobre 1989, e con successiva D.C.C. n. 21 del 30 maggio 1991 di approvazione della variante urbanistica interna, ed aggiornata allo stato attuale a seguito dell'avvenuto frazionamento dei lotti approvato dall'Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Avellino – in data 09.05.2012 prot. n. 2012/AV0084270 , che è parte integrante e sostanziale del presente bando:

Lotto N.	Estensione mq.	Indice di fabbricazione 2 mc/mq	Rapporto di copertura 50%	Altezza max mt.		Volume max abitazione e uffici mc. 300,00	Distacchi dai confini mt.	
				struttura produttiva 10,00	Abitazione 7,50		Lotto 5,00	Strade interne 10,00
1	4.241	8.482	2.120,5					
2	3.916	7.832	1.958					
3	3.035	6.070	1.517,5					
4	2.177	4.354	1.088,5					
5	2.388	4.776	1.194					
6	2.467	4.934	1.233,5					
7	2.299	4.598	1.149,5					
8	2.918	5.836	1.459					
9	2.803	5.606	1.401,5					
10	2.862	5.724	1.431					

COMUNE DI MORRA DE SANCTIS (AV)

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO

DAL 01/02/2013 AL 30/04/2013
OPPOSIZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL MESSO



Alfredo Storie

Articolo 1 Possono presentare domanda le imprese artigianali ed industriali in forma singola o associata, Consorzi, Enti o Aziende, in possesso dei requisiti di cui al Regolamento approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 31 ottobre 2012, che intendono svolgere attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dalle NTA del P.I.P.; Le singole richieste di assegnazione di uno o più lotti saranno redatte, presentate e valutate secondo le modalità ed i termini contenuti nel presente avviso pubblico. Qualora il soggetto interessato, intenda ottenere uno o più lotti ubicati in una posizione particolare, dovrà darne specifica indicazione e fornire valide motivazioni. Il progetto edilizio per la realizzazione dell'insediamento dovrà tener conto della sistemazione complessiva e definitiva del lotto. Le attività Artigianali dovranno far riferimento per le richieste ai relativi lotti di cui alla planimetria allegata .

Articolo 2 Le domande in bollo dovranno essere inviate al comune di Morra De Sanctis , complete di tutta la documentazione richiesta, in busta chiusa e sigillata e dovrà pervenire, pena l'esclusione, al protocollo generale del comune entro e non oltre le **ore 12:00 del 30.04.2013**. Farà fede la data di ricezione attestata dall'ufficio. Pertanto, l'Ente non assume nessuna responsabilità in caso di ritardo nella consegna del plico da parte delle Poste, né potrà essergli contestato alcunché. All'esterno della busta dovrà essere scritta, ben in evidenza, la seguente dicitura: **"Domanda di assegnazione ed acquisto di lotto edificabile per attività artigianale, industriale , commerciale o di servizi compreso nel P.I.P. del comune di Morra De Sanctis in Località S. Lucia – con scadenza ore 12,00 del giorno 30.04.2013"**. Non saranno prese in considerazione le domande che perverranno incomplete di tutta o parte della documentazione indicata nel presente bando come obbligatoria. Non sarà presa in considerazione la documentazione inviata separatamente dal plico contenente la domanda di assegnazione.

Articolo 3 La busta protocollata dovrà contenere OBBLIGATORIAMENTE, pena l'esclusione, la seguente documentazione:

- Domanda in bollo sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente;
- Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. in corso di validità;
- Copia dell'atto costitutivo e dello Statuto in caso di società;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente, con la quale si dichiara espressamente:
 - a. di conoscere ed accettare il Regolamento comunale per l'assegnazione e vendita delle Aree P.I.P. site in Morra De Sanctis Località S. Lucia da destinare ad Insediamenti Produttivi, approvato deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 31 ottobre 2012;
 - b. di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater C.P. aggiunto con legge 24.11.1981 n. 689;
 - c. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo, né di avere in atto procedimenti relativi né di essere sottoposto alle misure di cui alla legge 575/75 e successive modifiche ed integrazioni,
- Copia del documento di riconoscimento in corso di validità, del sottoscrittore della domanda;
- Relazione Tecnico-descrittiva indicante:
 - a. descrizione dell'attività da svolgere;
 - b. cubatura e superficie coperta da realizzare;
- Piano di fattibilità dell'intervento che si propone (Business-plan), nel quale siano indicati:
 - a. descrizione dettagliata del mercato di riferimento, del target obiettivo, dei servizi offerti, del grado di innovazione dei servizi offerti, della fattibilità tecnico, economica, finanziaria ed ambientale dell'attività proposta;
 - b. indicazione dell'incremento netto di occupazione, con indicazione dell'assunzione di manodopera locale;
 - c. il possesso di eventuale certificazione d'impresa ai sensi delle norme ISO 14001, certificazione EMAS, certificazione ISO 9001/2000 (VISION 2000);

• Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente, attestante il numero delle unità lavorative che la stessa impegna ad occupare nel fabbricato realizzato nel lotto entro il termine di 24 mesi dalla data di agibilità dello stesso e comunque non oltre 60 mesi dalla data della concessione edilizia per la costruzione dell'edificio. Il numero di cui sopra dovrà indicare:

- a. il numero dei laureati e diplomati;
- b. il numero degli operai specializzati;
- c. il numero degli altri addetti;
- d. il numero totale di personale femminile;
- e. il numero totale di nuovi assunti che si intendono impiegare nella unità produttiva/commerciale/direzionali con contratto di formazione o comunque come prima occupazione.

• Altre Certificazioni ritenute utili ai fini della determinazione del punteggio di cui all'articolo 5

Articolo 4 Le istanze saranno esaminate, per il preventivo parere, dall'UTC - che dovrà tener conto, tra l'altro, dell'indice di utilizzazione del lotto. L'ufficio oltre l'esame delle istanze, eventuali sopralluoghi ed indagini, formulerà la graduatoria provvisoria, per l'assegnazione delle aree secondo i criteri di preferenza e relativi punteggi indicati dall'art. 5 del presente bando, entro 15 giorni dalla data di scadenza delle domande del 30/04/2013, e ne curerà la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune di Morra De Sanctis e mediante l'affissione di appositi manifesti. Eventuali ricorsi e osservazioni avverso la graduatoria provvisoria, così come approvata dal responsabile dell'UTC del Comune di Morra De Sanctis, dovranno essere prodotti nelle forme di legge entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria provvisoria stessa. Esaminate le osservazioni e i ricorsi prodotti il responsabile dell'UTC del Comune di Morra De Sanctis pubblicherà la graduatoria definitiva all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune di Morra De Sanctis e mediante l'affissione di appositi manifesti.

Articolo 5 Le domande, dirette ad ottenere l'assegnazione e la cessione dei lotti di terreno, saranno valutate in base ai seguenti requisiti e relativi punteggi, che daranno luogo ad una graduatoria di priorità nell'assegnazione suddetta:

1. Possibilità occupazionale del nuovo insediamento produttivo, da accertare sulla base di programmi di sviluppo presentati dal soggetto :

- fino a 5 addetti **punti 1**
- da 6 a 10 addetti **punti 2**
- da 11 a 15 addetti **punti 3**
- oltre 15 addetti **punti 5**

2. Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale:

- dal centro storico di attività nocive o moleste; **punti 6;**
- dal Centro Urbano, zone residenziali o zone comunque improprie ad accogliere insediamenti produttivi; **punti 5;**
- da altre zone; **punti 3;**

3. Costituzione di forme associative:

- Consorzio; **punti 2;**
- Gruppi di operatori che utilizzano la possibilità di edificazione a confine per la realizzazione di complessi coordinati aventi alcuni servizi in comune; **punti 1;**

4. Realizzazione di una sede in proprietà delle aziende che occupino una sede in affitto; **punti 5;**

5. Realizzazione di impianto fotovoltaico a servizio dell'azienda con una capacità di almeno 30% dell'energia occorrente all'azienda stessa; **punti 4;**

6. Realizzazione di strutture a basso dispendio energetico **punti 6;**

7. Imprenditoria giovanile: **punti 8**

8. titolari di imprese che svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'ulteriore operatività e/o ad esse collegate come indotto;

imprese che lavorino nell'indotto per conto di imprese operanti nell'area industriale; aziende che intendono investire nel territorio comunale ; **punti 10.**

Qualora si verifichi l'ipotesi in cui più ditte avessero gli stessi punteggi, la priorità nell'assegnazione del lotto sarà data all'istanza della ditta la cui domanda sia stata acquisita prima al protocollo di questo Comune.

Articolo 6 In base alla graduatoria di cui all'art. 3 l'Ente assegnerà con provvedimento dirigenziale, i lotti agli aventi diritto previo versamento anticipato del 50 % del costo dell'area quale risulterà sulla base del valore a mq. di € 7,50 tenuto conto di quanto riportato nel successivo art.7 entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva. Il mancato adempimento di cui sopra comporterà la decadenza dell'assegnazione. In tal caso avrà titolo all'assegnazione il soggetto immediatamente successivo, come individuato nella graduatoria di merito. Alla stipula del contratto di compravendita dell'area l'acquirente dovrà versare il saldo del corrispettivo dovuto per il lotto richiesto ed assegnato in base alla superficie effettiva del lotto. Al fine di preservare le attività economiche da meri investimenti immobiliari, il contratto di compravendita conterrà le seguenti condizioni che, se non rispettate, porteranno alla risoluzione di diritto del contratto in parola ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e la retrocessione del lotto e delle opere eventualmente realizzate; la retrocessione opererà al prezzo originario di cessione con riferimento alla nuda terra ed al prezzo di mercato per le opere realizzate ed utilizzabili dall'eventuale nuovo assegnatario. Nella ipotesi in cui le opere realizzate non fossero utili al nuovo assegnatario per le stesse non sarà pagato alcun prezzo e dovranno essere demolite a cura e spese dell'originario assegnatario. In mancanza vi potrà provvedere il Comune con addebito delle spese a carico dell'assegnatario inadempiente. Il Comune procederà alla vendita, ai prezzi indicati nei commi precedenti, di seguito rimborserà il proprietario retrocesso.

Articolo 7 Si realizza l'istituto della retrocessione allorché:

1. l'acquirente vende la nuda terra salvo che:

a. la stessa avvenga a favore di uno degli Enti Pubblici di cui all'art. 1 - comma 2 - del Decreto Legislativo n.29/93;

b. la vendita si configura ed è di fatto un subentro nell'assegnazione/ acquisizione della nuda terra da parte di una ditta controllante o controllata almeno al 50 %, già al momento della pubblicazione del bando, della ditta inizialmente assegnataria/proprietaria dell'area previa autorizzazione dei competenti uffici comunali;

c. il proprietario della "nuda terra" proceda ad eventuali trasformazioni societarie che comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del Capitale Sociale da parte dello stesso (proprietario iniziale).

2. l'acquirente entro 180 gg dal contratto di compravendita non abbia richiesto il prescritto permesso di costruire, fatti salvi comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato;

3. l'acquirente non ottiene e non ritira il permesso di costruire entro 12 mesi da quando ha presentato la relativa richiesta di rilascio dello stesso;

4. l'acquirente non inizia i lavori entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire;

5. l'acquirente entro 36 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire non abbia ultimato i lavori autorizzati fatti salvo comprovati casi di forza maggiore, da documentare, che potranno dare origine a proroga del termine prima citato.

Articolo 8 Il contratto convenzione prevederà altresì:

1. che l'acquirente non potrà alienare o locare il complesso aziendale prima di 24 mesi dall'ottenimento del certificato di agibilità, pena la retrocessione del complesso aziendale nei termini prima descritti (fatti salvi i casi di leasing e di forza maggiore e/o eventuali trasformazioni societarie che, comunque, non dovranno comportare la perdita della quota maggioritaria del capitale sociale da parte del proprietario iniziale);

2. che l'acquirente sia nel caso di alienazione anticipata del complesso aziendale dovuta ai casi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà praticare un prezzo dato dal prezzo originario (con riferimento alla nuda terra) e al costo di costruzione, sostenuto e documentato, maggiorato dell'indice ISTAT operai/impiegati. Tale valutazione deve essere comunicata all'Ente per l'assenso; l'Amm.ne Comunale può fare diverse valutazioni che divengono cogenti per la parte venditrice;

3. che l'acquirente, sia nel caso di locazione anticipata del complesso aziendale per i motivi di cui al punto 1), sia quando l'alienazione del complesso aziendale avviene nei primi due anni successivi ai 24 mesi dall'ottenimento dell'agibilità, dovrà comunicare all'Ente il prezzo di locazione. Tale prezzo non deve superare quello di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'Ente deve dare il suo assenso o, fatti i dovuti accertamenti, comunicare una diversa valutazione, che per il locatore diviene cogente.

L'assegnatario si impegna ad edificare l'area secondo le modalità costruttive definite dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.I.P. e dettagliatamente previste nelle norme tecniche di attuazione del PIP medesimo, nonché ad installare gli opportuni impianti di disinquinamento. A garanzia degli obblighi assunti con il contratto/convenzione l'acquirente e/o assegnatario presterà una garanzia fideiussoria per un periodo di 3 anni - rinnovabile per gli eventuali periodi di proroga concessi - dell'importo corrispondente al valore dell'area ceduta. E' consentita la permuta dei lotti assegnati esclusivamente per comprovati e documentati motivi aziendali (di entrambe le ditte) che saranno, comunque, valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 9 Il prezzo definitivo di cessione dell'area, sarà determinato sulla base dei costi effettivamente sostenuti dal Comune per l'esproprio delle aree stesse in relazione alla estensione reale del lotto quale risulterà in seguito a frazionamento catastale ed alla esclusione delle aree già espropriate per Oo.Uu., e per eventuali oneri finanziari. Il prezzo di cessione delle aree, calcolato con le modalità di cui al I° comma, al netto delle somme versate ai sensi del precedente art.4 sarà versato interamente prima della stipula del contratto-convenzione.

Articolo 10 Al fine di accelerare l'attuazione del piano potrà essere consentita, ove necessario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura delle imprese acquirenti ed alle seguenti condizioni:

- a. che il progetto, predisposto dalle imprese acquirenti, sia stato approvato e sia stato oggetto di specifico permesso di costruire;
- b. che l'iniziativa riguardi il gruppo di opere omogenee e tale da consentire una sufficiente funzionalità dei servizi di un intero lotto;
- c. che i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell'UTC e siano collaudati da un ingegnere o architetto designato dal Comune;
- d. che le opere, una volta collaudate e previo stato di consistenza, vengano cedute al demanio comunale.

Nel caso in cui per l'utilizzazione fondiaria delle aree sia necessario provvedere alla esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazioni primarie oltre quelle previste dal P.I.P., le stesse saranno eseguite direttamente dagli acquirenti secondo le modalità di cui al I° comma. Il contratto-convenzione regolerà in ogni sua parte l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche in relazione al disposto di cui all'art. 16, c. 2 del T.U. 380/2001 e dell'art. 32 - c. 1 - lett. G) del D. Lgs. 163/2006.

Articolo 12 La cessione dell'area, la realizzazione degli interventi edilizi sarà disciplinata da un contratto-convenzione stipulato ai sensi dell'ultimo comma dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865.

Articolo 13 La spesa relativa alla stipula della convenzione-contratto e agli altri atti conseguenti allo stesso saranno a carico degli assegnatari ed acquirenti.

Morra De Sanctis 01-02.2013

Il Responsabile dell'UTC
Ing. Giuseppe Graziano



N=7500

Foglio N.° 29

1 Particella: 915

29-Jan-2013 9:19
Prot. n. T24651/2013