



COMUNE DI FORMICOLA
Città per la Pace
Provincia di Caserta

Albo, prot. 3463

Lì 11 dicembre 2015

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE
E CESSIONE DI AREE IN ZONA P.I.P.**

Scadenza 11 gennaio 2016

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
ED IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA**

In esecuzione della determinazione n. 82 del 11 dicembre 2015,

PREMESSO:

- che con Deliberazione di C.C. n. 06 del 19 febbraio 2002 è stato adottato il "PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/71 e degli artt. 34 e 48 del T.U. n. 76/90, approvato con D.P.G.R.C. n. 748 del 11/10/2002;
- che a seguito di apposito finanziamento regionale, il Comune di Formicola ha proceduto ad acquisire ed infrastrutturare le aree rientranti nel P.I.P.;
- che l'area in oggetto è stata interessata dalla misura "POR Campania FESR 2007/2013 – Obiettivo Operativo 2.5 D.D. n. 386 del 05/06/2014 – lavori di potenziamento delle infrastrutture e di costruzione di incubatori di impresa in area per attività produttive";
- che l'area interessata dal Piano P.I.P. ha una estensione di mq. 25.843 di superficie territoriale, di cui: mq. 7.067 destinati alla viabilità, mq. 2.822 destinati agli standard urbanistici primari e secondari e mq. 15.954 destinati a superficie fondiaria sulla quale saranno realizzabili mq. 3.190,80 di superficie coperta, con eventuali annesse abitazioni ed uffici;
- che il Comune di Formicola intende assegnare in diritto di proprietà i lotti dell'area per gli insediamenti produttivi, per favorire lo sviluppo economico del paese;
- che con Deliberazione C.C. n. 12 del 10 aprile 2008 è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione e cessione delle Aree in zona P.I.P., successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20.07.2012 che si intende qui integralmente richiamato;

RENDONO NOTO QUANTO SEGUE ALLE IMPRESE INTERESSATE

- E' indetto, ai sensi della Legge n° 865/71 e ss.mm.ii., un bando per la procedura di selezione degli assegnatari di lotti in diritto di proprietà.
- Le aree disponibili sono quelle indicate nel vigente Piano per le Attività Produttive (*P.I.P.*)
- In particolare, l'assegnazione ha per oggetto lotti edificabili destinati ad attività produttive (industria, artigianato, terziario), **con esclusione delle industrie insalubri** e sarà fatta direttamente alle imprese che ne faranno richiesta e che intendono provvedere alla costruzione degli edifici, sia singolarmente sia in forma associativa.

DOMANDA

La domanda, con la relativa documentazione a corredo, dovrà essere redatta in doppio esemplare, di cui una in carta legale e dovrà contenere, oltre ai dati anagrafici dei titolari dell'impresa, la ragione sociale di quest'ultima, l'indicazione dell'attività lavorativa svolta e/o che si intende svolgere nelle aree del Piano, la superficie utile che si intende realizzare, l'indicazione dell'area preferenziale per la cessione in proprietà compresa nel Piano P.I.P. nonché tutte le notizie utili a stabilire la qualificazione del soggetto richiedente ed a formulare, da parte del Comune, i punteggi relativi ai parametri appresso riportati estratti dal Regolamento di assegnazione approvato.

Entro la data di scadenza prevista dal presente bando, le imprese costituite in qualunque forma, singola o associata, i soggetti titolari di attività artigianali, industriali, i consorzi di imprese, le cooperative, società anche a capitale pubblico o misto, enti pubblici, potranno presentare specifica richiesta al fine di ottenere l'assegnazione di uno o più lotti, all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

I soggetti di cui sopra, per l'acquisto del terreno e la costruzione dei sovrastanti immobili, potranno avvalersi anche di un contratto di locazione finanziaria/leasing. In tal caso, ove la ditta abbia già scelto la società di leasing di cui avvalersi per il finanziamento dell'opera, la richiesta di assegnazione dell'area dovrà contenere anche l'indicazione della società stessa, ed essere controfirmata anche dal legale rappresentante della società finanziaria.

Le richieste dovranno essere formulate sull'apposito modulo domanda disponibile presso i competenti uffici comunali e sull'Albo Pretorio nella sezione avvisi del sito web del Comune: www.comunediformicola.it e corredate dei seguenti documenti:

A) Relativamente all'azienda richiedente

- 1- certificato storico camerale rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato, con vigenza ed antimafia;
- 2- atto costitutivo della Società se si tratta di impresa non individuale;
- 3- copia dell'ultimo bilancio economico della ditta richiedente (questo documento non è dovuto per imprese di nuova costituzione);
- 4- autocertificazione con la quale la ditta dichiara di possedere/non possedere altri terreni o immobili, indicandone la destinazione, all'interno del territorio comunale, ovvero se svolge la propria attività, anche in altro Comune, in locali tenuti in affitto;
- 5- elenco dell'organico della ditta degli ultimi tre anni, suddiviso per anni, con gli occupati suddivisi per mansioni (questo documento non è dovuto per imprese di nuova costituzione);

- 6- copia del libro matricola o di altra documentazione atta ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda (nel caso di incremento del numero degli addetti negli ultimi tre anni, presentare libro matricola degli ultimi tre anni);
- 7- eventuale copia del contratto d'affitto dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività, alla data del bando;
- 8- dichiarazione resa dal soggetto richiedente e redatta con le modalità previste dal D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, con la quale dichiara:
 - di essere cittadino Italiano e/o Comunitario;
 - l'inesistenza a suo carico:
 - a. di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 Maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;
 - b. di sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, a carico del titolare, del legale rappresentante, dell'amministratore o del direttore tecnico per reati che incidono sulla moralità professionale;
 - c. di violazioni gravi definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del Paese di residenza;
 - d. di irregolarità definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dei paesi di provenienza;
 - e. dello stato di fallimento, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
 - f. di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
 - g. di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
- 9- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio di con il n..... per l'esercizio delle seguenti attività
- 10- di aver preso visione del progetto del PIP Località Felce, del progetto delle opere di urbanizzazione e di non avere riserve di alcun genere da formulare al riguardo;
- 11- di accettare tutte le condizioni del regolamento e bando di assegnazione;
- 12- di applicare a favore dei lavoratori dipendenti condizioni giuridiche retributive non inferiori a quelli risultanti dai contratti di lavoro e dagli accordi nei luoghi in cui si svolgono i lavori, se più favorevoli, nonché di rispettare le norme e le procedure previste legge 55/1990 e successive modifiche ed integrazioni;
- 13- di impegnarsi, a pena di decadenza, in caso di assegnazione dei lotti a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal Bando e Regolamento;
- 14- di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana.
- 15- che la ditta, non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrattare con la P.A.;
- 16- che sarà il diretto utilizzatore dei lotti assegnati;
- 17- l'impegno a fornire all'Amministrazione Comunale dietro esplicita richiesta ogni dato ed informazione tesi a completare e ad integrare l'istanza.

B) Relativamente all'attività da realizzare

- 1- planimetria con la individuazione del/dei lotto/i richiesto/i, contenente uno schema di utilizzazione dell'area richiesta, con la indicazione di tutte le destinazioni d'uso riferite all'intera superficie;
- 2- relazione tecnica - illustrativa contenente sia le indicazioni tecniche a supporto dello schema di utilizzo, sia del tipo di attività svolta o che si intende svolgere, il relativo sistema di organizzazione produttiva e ciclo produttivo impiantato o da impiantare. La relazione dovrà essere esplicativa nel dettaglio del programma industriale, anche da sviluppare per stralci funzionali, indicandone i tempi di attuazione, con indicazione del numero di occupati necessario all'avvio del programma produttivo e quelli a regime.

Il modulo domanda dovrà essere compilato in ogni sua parte e corredato del bollettino di avvenuto versamento del diritto di istruttoria fissato in €. 50,00 (euro cinquanta/00).

Le richieste dovranno essere corredate del bollettino di avvenuto versamento del diritto di istruttoria fissato in €. 50,00 (euro cinquanta/00) intestato a Servizio Tesoreria del Comune di Formicola (CE) C/C n. 12050811.

Gli interessati devono far pervenire, in plico chiuso e sigillato, attraverso le Poste Italiane o Corriere autorizzato oppure a mano, direttamente consegnato al protocollo generale dell'Ente, la propria istanza redatta secondo lo schema predisposto con gli allegati previsti dal presente Avviso entro e non oltre le ore 12,00 del trentesimo (30°) giorno dalla pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio Comunale, (scadenza 11/01/2016) al seguente indirizzo:

Comune di Formicola - Protocollo Generale – Ufficio del Responsabile delle Attività Produttive, Via Ottavio Morisani, 37 - 81040 Formicola (CE)

Il plico, oltre il mittente, dovrà riportare la seguente dicitura:

“DOMANDA DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI DEL PIANO P.I.P. NEL COMUNE DI FORMICOLA”

Ai fini del rispetto dei termini, farà fede unicamente il timbro di ricezione del Protocollo Generale dell'Ente. Espressamente si rappresenta che non saranno ritenute valide le istanze pervenute in difformità a quanto sopra disposto, in particolare pervenute dopo il termine fissato nel presente Avviso.

Saranno ammesse a partecipare alla gara le imprese dei paesi U.E. in base alla documentazione prodotta secondo le normative vigenti nei rispettivi paesi, del possesso di tutti i requisiti prescritti per la partecipazione alla selezione delle Imprese Italiane.

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta, pena l'esclusione, da tutti i soggetti interessati.

Le domande carenti sia di dati propri sia di documentazione a corredo, non ritenute essenziali dal presente bando, saranno oggetto di richiesta di integrazione da parte dell'ufficio comunale preposto alla sua istruttoria da formalizzarsi mediante lettera raccomandata A.R. entro i 15 (quindici) giorni successivi al suo inoltro.

Entro i successivi 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata A.R. dovranno essere forniti da parte del richiedente, mediante lettera raccomandata, sia i dati sia i documenti mancanti.

Decorsi i termini di cui sopra, senza che la ditta abbia ottemperato all'integrazione della documentazione richiesta, la domanda sarà definitivamente esclusa in quanto incompleta.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Per l'assegnazione in proprietà ai soggetti che ne faranno richiesta (assegnatari) verrà formata dal Comune di Formicola (CE) una graduatoria, previo esame delle domande e della documentazione pervenute. Detto esame sarà effettuato dalla Commissione formata ai sensi dell'Art. 5 del Regolamento la quale provvederà ad assegnare i punteggi ed a redigere una graduatoria che terrà conto della documentata qualità del richiedente e dei seguenti requisiti con l'attribuzione del corrispondente punteggio:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1- | nuove iniziative d' impresa | punti 20 |
| | per ogni dipendente assunto | punti 2 |
| 2- | trasferimento di attività esistente, ubicata in
zona in contrasto con la normativa urbanistica
o ambientale vigente | punti 15 |
| 3- | trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi..... | punti 10 |
| 4- | attività già esistente che necessita di ampliamento e
comporti un incremento occupazionale e produttivo
per ogni nuovo dipendente | punti 5 |
| 5- | numero di posti di lavoro da creare con l'insediamento
dell'attività per ogni posto | punti 5 |

PRIORITA'

A parità di punteggio nella graduatoria, avranno priorità nell'assegnazione dei lotti, nell'ordine di seguito indicato:

caratteristiche soggettive:

- 1- enti pubblici ed aziende a partecipazione pubblica maggioritaria;
- 2- soggetti, anche privati, nell'ambito di programmi già approvati dall'Amministrazione comunale o da altro Ente Pubblico incidente sul territorio comunale;
- 3- soggetti, anche privati, nell'ambito dei vari istituti di programmazione negoziata;
- 4- consorzi (commerciali e/o industriali e/o di servizi) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

caratteristiche oggettive:

- 1- attività artigianali/commerciali direttamente connesse alle attività dirette e/o indirette dell'Amministrazione comunale o da altro Ente pubblico incidente sul territorio comunale;
- 2- attività artigianali/commerciali di lavorazione e/o trasformazione di prodotti tipici locali;
- 3- attività di piccole industrie;
- 4- attività artigianali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
- 5- attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

DIRITTO DI PRELAZIONE

Avranno diritto di prelazione le ditte locali danneggiate a seguito dei sismi del 23/11/1980 e del 14/02/1981. All'uopo, dovrà essere prodotta idonea documentazione probante attestante il nesso di causalità danno-sisma riferito all'azienda danneggiata.

CONSISTENZA LOTTI E COSTI

La consistenza dei lotti ed i relativi prezzi di vendita sono riportati nella sottostante tabella.

<i>Denominazione lotto</i>	<i>Superficie lotto singolo (mq)</i>	<i>Costo al mq.</i>	<i>Costo unitario lotto</i>
SUB 1 B 1	2.026	€. 26,52	€. 53.729,52
SUB 2 B 1	2.033	€. 26,52	€. 53.915,16
SUB 1 B 2	1.812	€. 26,52	€. 48.054,24
SUB 2 B 2	1.704	€. 26,52	€. 45.190,08
SUB 1 C	1.121	€. 26,52	€. 29.728,92

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Attività Produttive comunica al beneficiario, non oltre dieci giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, appresso indicate nel bando.

Entro dieci giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso nelle forme di legge ed in caso di mancato assenso in detto termine, sarà incamerata la somma (pari al 5%) versata in sede di partecipazione alla gara.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti :

- 5% in sede di partecipazione alla gara;
- 20% contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto;
- 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro novanta giorni dalla data della firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25%. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
- 25% al momento del rilascio della concessione edilizia. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro novanta giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e deve essere esaminata dal competente Ufficio Comunale entro trenta giorni dalla data di presentazione. La concessione edilizia deve essere ritirata a cura del richiedente entro trenta giorni dalla data di comunicazione da parte del preposto Ufficio Comunale.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme seguenti :

1. Entro trenta giorni dal termine stabilito: Corresponsione degli interessi legali;
2. Oltre trenta giorni dal termine stabilito: Corresponsione del doppio degli interessi legali;

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del Permesso a Costruire e dovranno concludersi nei tre anni successivi.

PARAMETRI EDILIZI

L'edificazione dei lotti dovrà avvenire nella piena osservanza delle disposizioni regolamentari vigenti al momento del rilascio del relativo permesso di costruire, osservando i seguenti parametri:

TABELLA P.I.P.						
Lotto	Superficie Fonfidiaria	Indice Fondiario mc/mq	Vol. Edificabile Mc	Indice di Copertura mq/mq	Superficie Copribile mq/mq	Altezza Max M
Sub 1 B 1	2.026	2	3.647	0,40	810	9
Sub 2 B 1	2.033	2	3.659	0,40	814	9
Sub 1 B 2	1.812	2	3.262	0,40	724	9
Sub 2 B 2	1.704	2	3.067	0,40	682	9
Sub 1 C	1.121	2	2.018	0,40	448	9
Totale	6872		15653		3478	

ELEMENTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione deve essere stipulata entro e non oltre centoventi (120) giorni dal ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area.

L'inosservanza di detto termine, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento per l'assegnazione e cessione di Aree in zona P.I.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10/04/2008.

Gli elementi essenziali che faranno parte della convenzione da stipulare sono:

- 1- divieto di nuova cessione dell'area ceduta;
- 2- termini di inizio e fine lavori, da far coincidere con quelli della concessione edilizia;
- 3- prezzo di cessione del suolo e relative modalità di pagamento conformi al presente bando;
- 4- casi di rescissione della convenzione;
- 5- modalità per la eventuale vendita e/o locazione dei fabbricati realizzati;
- 6- sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- 7- modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 eseguenti del C.P.C.;
- 8- applicazione di tutte le norme contenute nel Regolamento per l'assegnazione e cessione di Aree in zona P.I.P. approvato con Delibera di Consiglio Comunale e sua conoscenza ed applicazione in eventuali futuri passaggi di proprietà;

Per tutto quanto non previsto nel presente bando si farà riferimento al regolamento per l'assegnazione e cessione di Aree in zona P.I.P., approvato con Deliberazione C.C. n. 12 del 10 aprile 2008.

Formicola, 11 dicembre 2015

Il Responsabile del Servizio Attività Produttive
f.to dott. Nicola Aurilio

Il Responsabile del settore urbanistica
f.to geom. Pasquale Perrone