

COMUNE DI CASAPULLA - (Provincia di Caserta) - Bando per la cessione in proprietà delle aree nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28.09.04 in cui si approvava il Piano dei Insediamenti Produttivi sulla restante area della zona Dpip di via Appia Antica (comparto 2); - Vista la delibera di Giunta Comunale n. 38 del 16.11.04 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori relativi all'urbanizzazione delle aree per il Piano degli insediamenti Industriali (P.I.P.); - Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 18.08.06 con la quale è stato approvato il regolamento per la cessione in proprietà delle aree ricadenti nel P.I.P.; - Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.06.06 con la quale sono stati fissati i prezzi delle aree ricadenti nel P.I.P.

RENDONO NOTO

Che l'Amministrazione Comunale di Casapulla ha in animo di assegnare i lotti, alle imprese che intendano svolgere la propria attività, compatibilmente con le destinazioni ammesse, all'interno del Piano per gli insediamenti produttivi. Che le aree disponibili sono quelle previste nel Piano Insediamento Produttivi di iniziativa pubblica sulla restante area della zona Dpip di via Appia Antica (Comparto 2). INVITANO Quanti fossero interessati all'acquisto di lotti all'interno del P.I.P. per la realizzazione di nuovi insediamenti a presentare domanda al Comune di Casapulla - Area Tecnica - Via Rimembranza, con le modalità e secondo i termini del Regolamento in premessa indicato.

MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE: Possono presentare domanda di assegnazione delle aree le imprese singole o associate o loro consorzi che intendono svolgervi attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dal Piano per gli insediamenti Produttivi. La domanda dovrà essere inviata, completa di tutta la documentazione richiesta, in busta chiusa e sigillata e dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Protocollo generale del Comune entro 30 gg. dalla data di pubblicazione del Bando, farà fede la data di ricezione attestata dall'Ufficio Postale.

All'esterno della busta dovrà essere scritta ben in evidenza la seguente dicitura: "Domanda per l'assegnazione di lotti compresi nel P.I.P. di via Appia Antica". Non saranno prese in considerazione le domande che perverranno incomplete di tutta o parte della documentazione indicata nel bando come obbligatoria. Non sarà presa in considerazione la documentazione inviata separatamente dal plico contenente la domanda di assegnazione. Ciascuna impresa singola o associata o consorzio non può inviare più di una domanda. Qualora pervenga più di una domanda da parte della stessa impresa, ai fini dell'assegnazione verrà estratta a sorte una fra quelle pervenute. Qualora un'impresa presenti domanda in forma singola e in forma associata o consortile verrà considerata esclusivamente quella riferita a questa ultima.

La busta inviata dovrà contenere **OBBLIGATORIAMENTE**, pena l'esclusione, i seguenti documenti: 1. Domanda in bollo redatta secondo lo schema predisposto dall'ufficio tecnico comunale e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente; 1. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento.

Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi D.P.R. 445/00 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente. 2. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso. 3. certificato generale del casellario giudiziale: - del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali; - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata; - del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni; - di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori per le S.r.l. e per le S.p.A.; 4. certificato antimafia; 5. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione. 6. un piano di fattibilità (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati: a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente: a1. fattibilità dell'attività proposta; a2. prospettive di mercato; a3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate); a4. cronoprogramma della realizzazione dell'intervento; a5.

eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile; a6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo; a7. dichiarazione documentata dell'eventuale possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE; a8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione ed urbanizzazione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione nei termini stabiliti dal presente regolamento; b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento; c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh); d) Lay out degli impianti e dei macchinari; 7. Copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo. 8. Attestazione o ricevuta di deposito presso la tesoreria comunale del deposito cauzionale di cui al comma seguente; 9. Copia di un documento di riconoscimento del sottoscrittore della domanda. Quale titolo di garanzia dell'impegno che si assume ad attuare l'intervento, presentando domanda di partecipazione, la ditta dovrà versare presso la tesoreria comunale un deposito cauzionale fissato nella misura di euro 6,50 (sei/50) per ogni metro quadro di superficie di lotto richiesto.

PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO: Il prezzo di cessione in proprietà dei lotti, comprensivo del costo delle opere di urbanizzazione, alle quali provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale, è stabilito nella misura di Euro/mq 74,05 (euro al metro quadro di superficie fondiaria settantaquattro/05). Il Responsabile dell'Area Tecnica comunica al beneficiario, non oltre 30 gg. dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, 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 eventualmente necessarie, con l'invito a presentarsi per la firma della accettazione.

Il giorno stabilito per l'accettazione il beneficiario formula il proprio assenso, firmando apposito verbale. La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi seguenti: alla firma dell'accettazione sarà versata una somma pari al 30% dell'importo complessivo, (comprensiva della cauzione depositata in occasione della presentazione della richiesta di assegnazione) e depositata fideiussione bancaria a garanzia del pagamento del residuo dovuto pari al 70% del prezzo.

Detta fideiussione rimane valida fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto: a) il resto di quanto dovuto sarà versato prima della data della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro il termine stabilito dall'amministrazione che non può eccedere i 180 gg. dalla data di accettazione del lotto; b) nel caso di assegnazione del lotto prima dell'esproprio l'assegnatario dovrà fornire al Comune la provvista necessaria al pagamento integrale del prezzo di cessione entro 45 gg. decorrenti dall'accettazione dell'assegnazione, pena la decadenza dell'assegnazione. Tutte le spese inerenti i contratti di cessione (spese notarili, tributarie, frazionamenti e quanto altro) saranno a carico degli assegnatari. La richiesta del permesso di costruire è presentata entro 60 gg. (termine perentorio) dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento o dalla firma della assegnazione e deve essere esaminata dall'Ufficio Urbanistica e dalla Commissione Edilizia, con priorità e nella prima seduta utile. Il relativo procedimento è definito nei successivi trenta giorni, con l'emissione del provvedimento finale (permesso di costruire).

L'assegnatario può presentare l'istanza di Permesso di Costruire prima della stipula della Convenzione, di cui all'art. 8 purché abbia versato, c/o la Tesoreria Comunale, il saldo del corrispettivo di cessione dell'area e sia stata resa esecutiva la Determina dell'Area Tecnica di assegnazione, in tale caso il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla stipula del contratto definitivo di vendita ed alla stipula della convenzione. I lavori di costruzione, inerenti l'attività dell'impresa, devono essere completati entro ventiquattro mesi dalla data di perfezionamento dell'atto di cessione e/o immissione in possesso; tale termine è prorogabile su istanza di parte, una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di dodici mesi. La mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati comporta l'applicazione dei provvedimenti previsti al successivo art. 15. L'inizio e la fine degli stessi dovrà essere oggetto di specifica comunicazione all'amministrazione da parte dell'Impresa. Dato che gli assegnatari sono direttamente chiamati al pagamento del valore dell'area comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la quota di loro spettanza, essi sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. n. 10/77.

CONSISTENZA DEI LOTTI: I lotti insistenti nel P.I.P. di Casapulla sono numerati come segue ed hanno le seguenti caratteristiche [NELL'ORDINE: Numero lotto - Superficie fondiaria mq - Indice Fondiario mc/mq - Indice di Copertura mq/mq - Superficie max copribile mq - Volume max realizzabile mc - Altezza max mt.]: • 1; 1.676; 3,90; 1/2=0,50; 838; 6.536; 8,00; • 2; 1.712; 3,90; 1/2=0,50; 856; 6.677; 8,00; • 3; 1.557; 3,90; 1/2=0,50; 778,50; 6.072; 8,00; • 4; 1.515; 3,90; 1/2=0,50; 757,50; 5.908; 8,00; • 5; 2.060; 3,90; 1/2=0,50; 1.030; 8.034; 8,00; • 6; 1.875; 3,90; 1/2=0,50; 937,50; 7.312; 8,00; • 7; 1.834; 3,90; 1/2=0,50; 917; 7.152; 8,00; • 8; 2.042; 3,90; 1/2=0,50; 1021; 7.963; 8,00; • 9; 2.010; 3,90; 1/2=0,50; 1.005; 7.839; 8,00; • 10; 1.978; 3,90; 1/2=0,50; 989; 7.714; 8,00; • 11; 1.946; 3,90;

1/2=0,50; 973; 7.589; 8,00; • 12; 1.915; 3,90; 1/2=0,50; 957.50; 7.468; 8,00; • 13; 1.890; 3,90; 1/2=0,50; 945; 7.371; 8,00. Totale: Superficie fondiaria mq 24.010; Superficie max copribile mq 12.005; Volume max realizzabile mc 93.635; Altezza max mt. 8,00.

CONDIZIONI PARTICOLARI INERENTI LA EDIFICAZIONE SUI LOTTI: L'assegnazione dei lotti è soggetta al rispetto delle seguenti condizioni particolari inerenti l'edificazione sui lotti: - ciascun assegnatario si obbliga a richiedere il permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio sul lotto di proprietà, entro 60 gg. dalla stipula del contratto di assegnazione definitiva; si obbliga altresì ad ultimare i lavori entro ventiquattro mesi continui dalla data di perfezionamento dell'atto di cessione e/o immissione in possesso; tale termine è prorogabile su istanza di parte, una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di dodici mesi. La mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati comporta la decadenza della assegnazione e la risoluzione della convenzione, nonché l'incameramento da parte del Comune di quanto versato quale corrispettivo e di acquisizione a patrimonio comunale del lotto e di quanto su di esso realizzato. L'edificio per il quale si richiede il permesso di costruire non potrà avere una consistenza dimensionale inferiore al 70% della quantità massima edificabile determinata attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario.

CONDIZIONI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA: Tra più istanze concorrenti è data priorità a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi art. 27, c. 6, L. 865/71. A - incremento occupazionale. B - delocalizzazione dall'area residenziale del Comune di Casapulla. C - requisiti industriali ed ambientali. A - Incremento occupazionale: L'incremento occupazionale è valutato con l'attribuzione di un punteggio pari a 3 per ogni unità lavorativa assunta a tempo pieno con contratto a tempo indeterminato, maggiorato di 0,5 p.t nel caso di disoccupati da almeno due anni e di disabili. Nel caso di assunzioni con contratti a tempo parziale, il punteggio si determina proporzionalmente in rapporto tra l'orario lavorativo a tempo parziale e quello a tempo pieno.

L'incremento occupazionale deve essere verificato nell'esercizio a regime e nei tre esercizi immediatamente successivi; a tal fine gli assegnatari dovranno presentare all'Ufficio Attività Produttive, entro trenta giorni dalla chiusura di ogni esercizio, idonea documentazione comprovante la sussistenza del requisito di che trattasi. Per quanto concerne la verifica dell'incremento occupazionale, si considera il numero medio degli occupati, espresso in unità lavorative annue, raggiunto nell'esercizio a regime e mantenuto nei due esercizi immediatamente successivi; pertanto la verifica deve essere effettuata in ciascuno dei predetti tre esercizi e darà luogo a revoca e/o decadenza qualora l'incremento occupazionale abbia subito, anche in uno solo di detti esercizi, una variazione in diminuzione maggiore del 25% rispetto al corrispondente valore riportati nella domanda di assegnazioni.

Per esercizio a regime si intende il primo esercizio intero successivo alla data di entrata a regime, alla data, cioè, in cui tutti i fattori della produzione oggetto del programma di investimenti si integrano tra loro raggiungendo gli obiettivi previsti; la data di entrata regime, ai fini delle verifiche a consuntivo, si intende, comunque, convenzionalmente raggiunta, se non diversamente dichiarata dall'impresa, dodici mesi dopo l'entrata in funzione dell'impianto. B - Delocalizzazione dall'area residenziale del Comune di Casapulla: Il criterio della delocalizzazione dall'area residenziale è valutato con l'attribuzione di un punteggio pari a: - 25, per le imprese aventi l'unità locale destinata alla produzione o commercio all'ingrosso all'interno dell'area residenziale del Comune di Casapulla; - 5 per le imprese aventi l'unità locale destinata alla produzione all'interno dei Comuni appartenenti al Distretto Industriale S. Agata De Goti - Casapulla, con il limite di assegnazioni a tali imprese di un'area non superiore al 25% dell'area P.I.P.; C - Requisiti industriali ed ambientali Il programma di sviluppo aziendale con l'ammontare dell'investimento, si desume da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo con una analisi preliminare degli effetti ambientali dell'inserimento produttivo.

Nella relazione dovrà essere specificato altresì, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Il numero di dipendenti per svolgere correttamente il proprio ciclo lavorativo; a. L'area necessaria per lo svolgimento dell'attività; b. L'ipotesi di volumetria e superficie coperta necessaria per lo svolgimento dell'attività; c. Il tipo di energia da utilizzare nel processo produttivo e la quantità di energia elettrica necessaria alla attività, espressa in KW, calcolata per un periodo di trenta giorni; d. Il consumo di acqua necessario e le sue forme di approvvigionamento, indicando l'uso specifico per l'attività produttiva; e. La produzione di scarichi speciali rapportati al tipo di attività svolta; f. I rifiuti speciali prodotti nel ciclo di lavorazione e le forme di smaltimento degli stessi;

Per la valutazione tecnico-economica delle domande, la commissione redigerà una graduatoria assegnando un punteggio secondo i seguenti criteri: capacità economico-patrimoniale dell'impresa: fino a p.ti 10; • dimen-

sione finanziaria del programma d'investimenti e sua fattibilità sul piano finanziario, dimostrata anche con il possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: fino a p.ti 10; · impatto sul territorio dal punto di vista ambientale con particolare riferimento all'implementazione di sistemi di certificazione di qualità ambientale nel processo produttivo: fino a p.ti 10; · imprenditoria giovanile: fino a p.ti 5; · innovazione di prodotto e/o di processo: fino a p.ti 5; · effetto positivo indotto sul territorio dal punto di vista sociale ed occupazionale: fino a p.ti 5; · numero di occupati in rapporto alla superficie del lotto da impegnare: fino a p.ti 20; Tali elementi valutativi devono essere dichiarati nella domanda e comprovati con le modalità e nei termini stabiliti dall'Amministrazione e/o da ulteriori richieste di integrazioni che potranno essere avanzate dalla commissione di valutazione in fase di analisi delle richieste.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra e predisporrà una graduatoria sulla base dei punteggi sopra indicati.

La graduatoria sarà determinata dall'ordine decrescente dei punteggi assegnati. A parità di punteggio si provvederà a dare le seguenti priorità: · azienda che avrà previsto il maggior incremento occupazionale. · richiedenti, già in attività, aventi sede e stabilimento nel Comune di Casapulla alla data della pubblicazione del bando; · richiedenti aventi sede nel Comune di Casapulla alla data della pubblicazione del bando e titolari di impresa di nuova costituzione; · richiedenti, già in attività, aventi stabilimento nel Comune di Casapulla e stabilimento in Provincia di Caserta o fuori provincia, alla data della pubblicazione del bando; · richiedenti, già in attività, aventi sede nel Comune di Casapulla e sede in Provincia di Caserta o fuori provincia, alla data della pubblicazione del bando; · richiedenti, già in attività, aventi sede e stabilimento fuori al Comune di Casapulla alla data della pubblicazione del bando; Al proprietario del suolo interessato dalla procedura di acquisizione, a condizione che il titolo di proprietà sia antecedente alla data di adozione dello strumento urbanistico generale che ha destinato il suolo a insediamenti produttivi, possono essere assegnati non più di due lotti, tenendo conto della quota percentuale delle aree già di proprietà rispetto alla superficie dell'intera area P.I.P.. Ai proprietari interessati, in possesso dei requisiti per ottenere l'assegnazione previsti nel regolamento, non possono assegnarsi lotti aventi, nel loro insieme, una superficie complessiva superiore al 10% dell'area P.I.P., e che a tali proprietari non può essere assegnata una superficie complessiva superiore al 25% dell'area P.I.P. L'assegnazione è subordinata alla condizione risolutiva della diretta utilizzazione del lotto da parte dell'originario proprietario del suolo o sa società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale. Alle aziende aventi sede nel Comune è riservata una quota dell'area PIP pari al 20% delle aree che residuano a seguito delle assegnazioni disposte ai sensi punti precedenti, garantendo, in ogni caso, carattere di concorsualità alla procedura di assegnazione delle aree.

PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE E COSTITUZIONE DI CONSORZIO OBBLIGATORIO: Il richiedente è obbligato, in caso di assegnazione, a partecipare alla formazione di un consorzio di tutte le imprese assegnatarie dei lotti, su richiesta del Comune e non appena questi abbia conferito almeno il 70% della superficie utile. Al consorzio partecipa obbligatoriamente il Comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale. Il consorzio assume la gestione della area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale, ancorché aderente al Consorzio medesimo. Il richiedente, è obbligato, in caso di assegnazione, a partecipare pro quota alle spese per la gestione e manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

RINUNCIA O TRASFERIMENTO DELLE ASSEGNAZIONI: Non è data facoltà delle imprese richiedere il trasferimento dell'assegnazione dei lotti ad altra ditta. In tutti gli altri casi o in caso di rinuncia all'assegnazione il lotto torna di disponibilità del Comune che provvederà ad assegnarlo secondo la graduatoria. Ove la ditta rinunci all'assegnazione o alla firma dell'accettazione, il deposito cauzionale versato all'atto della domanda verrà introitato definitivamente dal Comune a titolo di penale. Sono nulli gli atti pubblici di trasferimento del lotto assegnato privi di autorizzazione del Comune.

INADEMPIENZE: Nei casi di inadempienza per gli impegni contenuti nel bando e nel regolamento, il lotto assegnato tornerà nella disponibilità del Comune che incamererà quanto versato quale corrispettivo ed acquisirà a patrimonio comunale il lotto e quanto su di esso realizzato.

DISPOSIZIONI FINALI: Per quanto non previsto nel presente bando trovano applicazione le leggi n. 865/1977 e alla L. 167/1962, le norme del codice civile applicabili, le ulteriori leggi comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia e le prescrizioni contenute nell'atto di indirizzo per l'acquisizione, assegnazione e gestione delle aree PIP acquisite ed urbanizzate con il concorso di contributi e/o finanziamenti regionali approvato con delibera della GR della Campania n. 2090 del 17.11.04 e s.m.i. riportate nella delibera n. 2108 del

29.12.05. Il Bando integrale, il Regolamento e lo schema di convenzione possono essere visionati e ritirati c/o l'Ufficio Tecnico Comunale nei seguenti giorni: Lun. - Merc. - Ven. dalle ore 9 alle ore 12 e Giovedì dalle ore 16 alle ore 18.

Casapulla, 28 Novembre 2006

Il Responsabile dell'Area Tecnica: Arch. Antonio Natale

Il Sindaco: Mario Di Cecio