



COMUNE DI BELLA

Provincia di Potenza

Corso Italia 28 – 85051 BELLA (PZ) Codice fiscale-Partita Iva: 00224880765

AREA IV – Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio

Tel. Int.: 0976.803219 – Fax: 0976.803230 – www.comune.bella.pz.it

BANDO PUBBLICO

Per l'assegnazione in proprietà dei lotti nell'ambito del Piano d'Insediamenti Produttivi in Loc. Bella-Muro, contraddistinti con il n.ro 6 e n.ro 7, identificati catastalmente dalle p.lle 193, 194, 195, 197, 223, 224 e 225, del Foglio 35 del Comune di Bella (PZ).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO che:

1. il Comune di Bella è provvisto di un Piano d'Insediamenti Produttivi in Loc. Bella-Muro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 86 del 29 dicembre 1994;
2. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 31 del 09 agosto 2006 è stato approvato il nuovo Regolamento Comunale per l'assegnazione dei lotti in aree P.I.P.;

PRESO ATTO che con Determina n.ro 348 del 28/10/2022 a firma del Responsabile dell'Area IV – Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio, è stato approvato lo schema di Bando Pubblico per l'assegnazione in proprietà dei lotti n.ro 6 e lotto n.ro 7, ubicati nell'area "Attività e Commercio e Servizi" nell'ambito del P.I.P. di Bella-Muro, identificati catastalmente dalle p.lle 193, 194, 195 e p.lle 197, 223, 224 e 225 del Foglio 35;

RENDE NOTO

E' indetto un bando pubblico per l'assegnazione in proprietà dei lotti n.ro 6 e lotto n.ro 7, ubicati nell'area "Attività e Commercio e Servizi" nell'ambito del P.I.P. di Bella-Muro, identificati catastalmente dalle p.lle 193, 194, 195 e p.lle 197, 223, 224 e 225 del Foglio 35;

Tutti i documenti allegati al bando (regolamento di assegnazione dei lotti, schema di convenzione per la cessione dell'area e planimetria dei lotti) sono disponibili presso l'Ufficio IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio del Comune di Bella (PZ) in Corso Italia n. 28 e scaricabili dal sito www.comune.bella.pz.it

BENEFICIARI

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti n.ro 6 e n.ro 7, le imprese costituire in forma singola o associata, esercenti una o più attività produttive indicate nell' art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii.

La qualifica di esercente attività produttive di beni dovrà essere comprovata dall' iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non-aventi sede in Italia;

ASSEGNAZIONE DELL'AREA

L'area disponibile nel P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e s.m. è ceduta in "diritto di proprietà" a seguito di procedura di evidenza pubblica indetta dal Comune, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria vigente;

LOTTO DISPONIBILE E CEDIBILE IN PROPRIETA'

L'Amministrazione Comunale indice il seguente bando per l'attribuzione dei lotti n.ro 6 e n.ro 7 nell'Area P.I.P. del Comune di Bella in Località Bella-Muro.

I lotti interessati, da assegnare nello stato di fatto in cui si trovano, rispondono ai seguenti interventi:

1. Area con attività di commercio e servizi

- Lotto N° 6 - Superficie mq. 818 - foglio 35 - part.lle 193-194 e 195;
- Lotto N° 7- Superficie mq. 1243 - foglio 35 - part.lle 197-223-224 e 225;

TOTALE AREA LOTTO MQ. 2.061

2. Parametri urbanistici / edificatori di attuazione del P.I.P.

- Altezza max: 7.50 mt;
- Rapporto di copertura dell' area: 40%;
- Superficie coperta max 100 mq./lotto unitario;
- Distanza dai confini: 5,00 mt;
- Distanza minima dai fabbricati: 10.00 mt;
- Distanza minima dalla strada statale: 10.00 mt.

PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE E FORMAZIONE DI UN CONSORZIO P.I.P.

1. L'assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione nell'Area P.I.P. delle eventuali opere di urbanizzazione e loro manutenzione, nonché dei servizi comuni;
2. E' facoltà dell' impresa assegnataria del lotto, provvedere alla formazione di un Consorzio per la gestione dell'Area P.I.P.;
3. Per la gestione di cui al punto 2., il Comune aderisce e partecipa obbligatoriamente per le decisioni ed iniziative per una quota non superiore ad 1/3 degli assegnatari effettivi, senza oneri per lo stesso.

REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE

Possono partecipare al presente bando per conseguire l'assegnazione e la cessione in diritto di proprietà delle aree le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii. che abbiano i seguenti requisiti minimi:

- a) iscrizione al Registro delle Imprese e dove previsto all'Albo delle Imprese della Provincia di appartenenza e/o ad altri Albi e Registri specificatamente previsti in funzione del tipo di attività;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione;
- c) Iscrizione ad uno degli Albi della Cooperazione competenti per territorio in relazione alla sede legale della Cooperativa;
- d) (per le persone fisiche) di non essere interdetto, inabilitato, fallito, e che non sono in corso a suo carico procedure per le dichiarazioni di tali stati e inoltre di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- e) (per le persone giuridiche) di non essere interessato da procedure di fallimento, liquidazione o concordato preventivo o situazioni analoghe e che il rappresentante stesso è legittimato ad obbligare il soggetto giuridico in ordine allo specifico acquisto;
- f) assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- g) l'inesistenza in capo all'impresa richiedente di morosità nei confronti del Comune di Bella (PZ) per debiti definitivi di carattere tributario ed extratributario.
- h) Di essere in regola con il versamento dei contributi assistenziali e previdenziali ;
- i) Di non essere soggetto nè avere in corso procedure per l'applicazione delle misure antimafia;
- j) non avere in corso cause di incapacità a stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione.

NON POSSONO PARTECIPARE DITTE EDILI E ARTIGIANE O INDUSTRIALI CHE RICHIEDANO I LOTTI PER ESERCITARE TALE ATTIVITA'

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA

La domanda di assegnazione dei lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità ai punti sotto elencati:

1. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione del lotto, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
2. di essere in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016;

3. 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;
4. 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 muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
5. certificato antimafia;
6. progetto preliminare a firma di un tecnico abilitato, nel rispetto degli standards urbanistici, del regolamento edilizio, delle norme igienico-sanitarie e della normativa vigente.
7. 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:
 - ✓ fattibilità dell'attività proposta;
 - ✓ prospettive di mercato;
 - ✓ prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
 - ✓ tempo necessario per realizzare l'intervento;
 - ✓ eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
 - ✓ eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
 - ✓ dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
 - ✓ impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
 - 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;
 - d) Layout degli impianti e dei macchinari;
 - e) Copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;
 - f) Ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna;

I documenti di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

CRITERI DI PREFERENZA

1. Tra più istanze concorrenti è data preferenza 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 dell'art. 27, comma 6, della L. 865/71.
2. Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.
3. In caso di parità di punteggio si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residual, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

CRITERI DI VALUTAZIONE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Per l'assegnazione dei lotti, sarà formulata una graduatoria.

La graduatoria sarà predisposta da una Commissione composta da funzionari interni all'Amministrazione Comunale.

La Commissione può avvalersi di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della stessa.

La graduatoria approvata ha validità fino all'effettiva assegnazione del lotto.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà dei lotti assegnati, nei tempi e nei modi di cui al presente bando ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione del lotto interessato, inviando una notifica, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni quindici dalla ricezione.

La graduatoria verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli criteri, secondo le modalità appresso specificate.

I criteri per l'attribuzione del punteggio massimo pari a 60 punti complessivi (così come da regolamento all'art. 10) a disposizione della Commissione, in ordine decrescente di importanza, sono di due tipi: soggettivo ed oggettivo (tecnico-economico).

I criteri soggettivi sono i seguenti:

- a) soggetti richiedenti che intendono insediare nuove attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune;
- b) soggetti richiedenti che intendono ampliare la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Bella;
- c) soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Bella le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite;
- d) soggetti che intendono trasferire ed accorpare la propria attività in quanto frazionata in più sedi;
- e) soggetti di vecchia o nuova formazione imprenditoriale il cui titolare o la cui maggioranza degli amministratori dell'azienda siano compresi tra i 18 ed i 35 anni di età.

I criteri oggettivi sono i seguenti:

- a) fattibilità dell'attività proposta;
- b) tempi di realizzazione dell'intervento;
- c) capacità economico-finanziaria;
- d) previsione occupazionale;

I requisiti di cui ai punti a), b), c), d), dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda.

La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

La Commissione potrà, sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.

La graduatoria sarà formulata entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.

Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro 10 (dieci) giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta o tramite protocollo generale del Comune, indirizzata al Responsabile dell'Area IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio del Comune di Bella (PZ).

Nei successivi 15 (quindici) giorni la Commissione, come sopra indicato, esaminerà ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo. Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

Il servizio comunale di riferimento è l'Area IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Bando pubblico con i criteri previsti nel Regolamento di cui all' art. 3.

CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEI LOTTI N° 6 e 7

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei lotti è stato determinato dal Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile dell'U.T.C. competente, in misura pari ad Euro 10,00 per metro quadrato;

MODALITA'DI PAGAMENTO

Il Responsabile dell'Area IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio comunicherà al beneficiario, non oltre 15 (quindici) giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo notifica, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione dei lotti, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto preliminare o definitivo. La mancata presentazione per la stipula del contratto Preliminare o Definitivo, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi 10 (dieci) giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, i lotti in oggetto sono consegnati in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza dello stesso beneficiario stesso e dal Responsabile dell' Area o suo delegato ..

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

- 30% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del Preliminare di concessione del lotto o del Definitivo ed insieme alla presentazione di una fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per il rimanente 70%.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

- 70% contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data della firma dell'accettazione, (n.d.r. nel caso in cui quest'ultimo non sia preceduto dal Preliminare = 100%) in unica soluzione.

TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

La richiesta del Permesso di Costruire deve essere presentata entro tre mesi dalla firma dell' atto pubblico amministrativo di trasferimento, e deve essere esaminata dall'Ufficio Comunale competente.

I lavori devono essere terminate entro 24 mesi continui dalla data di assegnazione dei lotti.

Tale termine può essere prorogato una sola volta, per ulteriori 12 mesi, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

La mancata presentazione per la stipula del contratto preliminare o definitivo comporta l' immediata decadenza dell'assegnazione dei lotti.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Sono cause di risoluzione del contratto:

1. la non diretta utilizzazione dei lotti da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
2. la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d' uso del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva;
3. il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area P.I.P.;
4. il rifiuto immotivato di partecipare alla formazione di un consorzio fra tutte le imprese assegnatarie dei lotti, qualora risulti conferito almeno il 70% degli assegnatari;
5. la mancata presentazione della richiesta del Permesso di Costruire entro il termine di mesi tre dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
6. la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel Permesso di Costruire;
7. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo);
8. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel Permesso di Costruire;
9. il mancato completamento dei lavori entro 24 mesi continui dalla data di assegnazione del lotto o entro 36 mesi, in caso di proroga per ulteriori 12 mesi, per documentate ragioni di forza maggiore;
10. la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento;

PENALI

Le penali sono previste per casi di risoluzione contrattuale di cui all'art. 16 del Regolamento approvato;

Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, la caparra o l'anticipo versati in sede di stipula dell'atto di acquisto, preliminare o definitivo, pari al 30% dell'importo complessivo di vendita, verrà incamerata dall'Ente;

La restante parte, eventualmente versata dalla ditta, sarà restituita maggiorata dei soli interessi legali; Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo art. 18;

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo;

Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto e l'atto di risoluzione può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato;

OPERE TOTALMENTE O PARZIALMENTE REALIZZATE

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del Permesso di Costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del regolamento, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Responsabile dell' U.T.C.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile dell'Area IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio entro i successivi trenta giorni.

Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

NORME FINALI

Con la partecipazione al bando e la successiva acquisizione dei lotti, l'assegnatario assume tutti gli obblighi previsti dal regolamento.

Per tutto quanto non previsto dal bando e dal relativo regolamento, si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

SANZIONI

In tutti i casi di inosservanza del regolamento di assegnazione e cessione del lotto, l'assegnatario potrà essere sanzionato da parte del Comune da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00.

Nel caso di area adibita ad uso diverso da quello autorizzato o non insediato, il Comune procederà alla revoca dell'assegnazione del lotto concesso in proprietà, attribuendo all'assegnatario tutte le relative spese; inoltre il Sindaco emetterà ordinanza di rilascio coattivo del lotto e dei relativi immobili fissi giacenti su di esso, da eseguirsi in via amministrativa con acquisizione al patrimonio comunale.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La partecipazione al bando di assegnazione delle aree in oggetto, comporta l'esplicita ed incondizionata accettazione di tutte le norme stabilite dal presente bando e dal Regolamento Comunale per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel P.I.P. ;

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti dovranno far pervenire, entro **le ore 14:00 del giorno Lunedì 12 Dicembre 2022** con le modalità previste nel presente bando, la domanda di assegnazione del lotto corredata dalla relativa documentazione, e cioè a mano o raccomandata postale A.R.; le offerte in plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, al seguente indirizzo: Comune di BELLA - Area IV Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio - Corso Italia n.ro 28 - C.A.P. 85051, con la seguente dicitura: "**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI N.RO 6 e N.RO 7 NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ BELLA MURO**";

INFORMAZIONI E MODULISTICA

Per ulteriori informazioni e/o chiarimenti, è possibile rivolgersi al Responsabile dell'Area IV - Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio;

La documentazione di gara integrale, la cui consultazione è obbligatoria, è prelevabile anche sul sito internet www.comune.bella.pz.it

Bella, 28 ottobre 2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

Amministrazione, Gestione e Controllo del Territorio

F.to: Geom. Leonardo SABATO

ALLEGATI:

- Planimetria con individuazione dei lotti n.ro 6 e n.ro 7;
- Visure catastali;