CITTA' DI
ARIANO IRPINO

Area Finanziaria
Servizi Ragioneria – Attività Produttive - Tributi

Servizio Attività Produttive

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI – AREA P.I.P. CAMPOREALE

DISCIPLINARE DI GARA

ART . 1
BENEFICIARI

Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree PIP le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 Legge 865/1971 e ss.mm.ii.

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

ART . 2
REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo **art. 4**:

- iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- 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;
- non trovarsi 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.

ART . 3
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al Dirigente del Servizio Attività Produttive **entro e non oltre le ore 12.00 del 29 giugno 2007.**

L'istanza dovrà pervenire, alternativamente: **1.** con raccomandata A.R. a mezzo del servizio postale, **2.** con raccomandata a mezzo di agenzia autorizzata, **3.** con affrancatura di posta prioritaria e consegna a mano, in plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, con la seguente indicazione: *"Non aprire - Bando per l'assegnazione di lotti Area PIPi".*

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, esso non avverrà nei termini indicati.

Ai fini dell'ammissibilità delle domande faranno fede la data e l'orario apposti dall'Ufficio Protocollo Comunale.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenuto, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

ART . 4
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modulo predisposto (*All. "B").*

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente **documentazione**:

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 vigente Regolamento.
Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.

2. **certificato di iscrizione alla Camera di Commercio**, non anteriore a tre mesi, 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 muniti di poteri di rappresentanza, 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 P.A..

I documenti di cui ai precedenti punti **2, 3 e 4** potranno essere sostituiti da **dichiarazione sostitutiva** di atto di certificazione ai sensi del D.P.R. n 445/2000.

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:

- *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, il presunto fabbisogno idrico giornaliero *(espresso mc/giorno)*, il presunto fabbisogno energetico *(espresso in Kwh)*;

d) **Layout degli impianti e dei macchinari;**

e) copia autentica dello **statuto** e dell'**atto costitutivo;**

f) **referenze** rilasciate da almeno due Istituti bancari, idonee a comprovare la capacità economico-finanziaria dell'impresa richiedente.

ART . 5
PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Dirigente del Servizio Attività Produttive, sulla base di una graduatoria predisposta da apposita Commissione Comunale.

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

La idoneità dei lotti indicati nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente.

In fase di assegnazione saranno rispettate le indicazioni fornite.

Ove non risultasse disponibile alcuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.

Fermi restando i criteri di preferenza sugli altri richiedenti, stabiliti all'art.10 del vigente Regolamento, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

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 PIP.

A ciascuno dei proprietari interessati, di cui al precedente comma, non possono assegnarsi lotti aventi, nel loro insieme, una superficie complessiva superiore al 10 % dell'area PIP e che all'insieme di tali proprietari non venga assegnata un'area complessiva superiore al 25 % dell'area PIP.

Per Area P.I.P. si intende la superficie complessiva dei lotti messi a gara.

La assegnazione è subordinata alla condizione risolutiva della diretta utilizzazione del lotto da parte dell'originario proprietario del suolo o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale, con il vincolo di ***incedibilità a terzi***, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato per almeno un ***quinquennio*** dalla data di avvio dell'attività produttiva.

ART . 6
FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

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

Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

a) ai soggetti richiedenti che intendono insediare **nuove** attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune: **punti 5**;

b) ai soggetti richiedenti che intendono **ampliare** la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Ariano Irpino: **punti 5**;

c) ai soggetti che intendono **trasferire ed accorpare** la propria attività in quanto frazionata in più sedi: **punti 5**;

d) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Ariano Irpino 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: **punti 5**.

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un punteggio contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi:

e) fattibilità dell'attività proposta: ***punti da 1 a 10****;*
f) capacità economico-finanziaria: ***punti da 1 a 8****;*
g) previsione occupazionale: ***punti da 1 a 10****;*
h) tempi di realizzazione dell'intervento: ***punti da 1 a 6****;*
i) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative della Comunità europea: ***punti da 1 a 10****;*
j) imprenditoria giovanile: ***punti da 1 a 3****;*
k) innovazione di prodotto e/o di processo: ***punti*** *da* ***1*** *a* ***3.***

I requisiti di cui ai punti **e), g), h), i), j), k)** dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda.

Il requisito di cui ai punti **f)** dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza, con la presentazione di referenze rilasciata da almeno due Istituti Bancari.

Art . 7
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 Legge 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 residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

Art . 8
COSTO DI ACQUISTO

Il costo di acquisto in diritto di proprietà delle aree è fissato in **€ 7,96**, giusta Delibera di C.C. n° 85 del 21/09/1998.

ART . 9
MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Attività Produttive **comunica** al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, **gli esiti della predetta**, oltre ai dati catastali relativi alla individuazione del lotto, 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 dieci giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica 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, contenente clausola di esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.
Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

- per il rimanente **70 %.**

- **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** oppure mediante **rateizzazione, con obbligo di fideiussione,** con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue:

  30% entro un anno;
  30% entro due anni;
  10% entro tre anni.

Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fideiussione presentata ***(che dovrà garantire capitale + interessi)***.

ART . 10
TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro ***tre mesi*** dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento (Preliminare o Definitivo) e verrà esaminata dall'Ufficio Urbanistica e dalla competente Commissione Edilizia, con priorità e nella prima seduta utile.

I lavori debbono essere terminati entro 24 mesi continui dalla data di assegnazione del lotto.

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

ART . 11
PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE E COSTITUZIONE DI CONSORZI OBBLIGATORI

1. L'assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

2. E' obbligatoria la formazione di un consorzio di tutte le imprese assegnatarie dei lotti quando risulti conferito almeno il 70 % della superficie utile.

3. Ai consorzi partecipa obbligatoriamente il Comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.

4. Il consorzio assume la gestione delle aree PIP, delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni senza alcun onere per le amministrazioni comunali, ancorché siano aderenti al consorzio stesso.

ART. 12
NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 37 del 20.04.2005, così come integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 49 del 30.06.2005.

Ariano Irpino, lì 22/05/2007

IL DIRIGENTE
Dr. Generoso Ruzza