



COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

BANDO PER ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' AREA P.I.P. LOCALITA' PIANDASSALTO. COMPARTO: COMMERCIALE – ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Il Responsabile del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Edilizia Privata, Ing. Andrea Spinaci;

Vista la deliberazione n. 5 del 31 marzo 2017 con la quale il Consiglio Comunale ha provveduto alla determinazione dei prezzi di cessione delle aree: produttive e residenziali;

Vista la deliberazione n. 6 del 31 marzo 2017 con la quale il Consiglio Comunale ha provveduto alla ricognizione del patrimonio immobiliare soggetto alle alienazioni e valorizzazioni;

Vista la deliberazione n. 57 del 28.05.2016 con la quale la Giunta Comunale ha approvato in via definitiva la variante normativa al P.I.P.;

Vista la propria Determinazione n. 162 (R.G. 386) in data 16.11.2017 con la quale è stato approvato il bando di gara e lo schema di domanda;

RENDE NOTO E PUBBLICA IL PRESENTE BANDO

ART. 1- AREE INTERESSATE

Sono disponibili aree P.I.P. da assegnare in proprietà ad imprese commerciali – industriali ed artigianali, in località Piandassalto, Comune di Caldarola:

- **Lotto commerciale – industriale - artigianale n° 5 mq. 2.400 circa;**
- **Lotto commerciale – industriale - artigianale n° 9 mq. 1.030 circa;**

Foglio n. 2 particelle n. 617 porz, 708 porz e 888 porz.

- **Lotto artigianale n° 21 di mq. 2.046 circa** – Foglio n. 2 particelle n. 690, 693, 696, 719, 721, 724 e 734;

Tali aree incluse nel P.I.P. del Comune di Caldarola, in loc. Piandassalto hanno una assegnazione regolamentata dal presente disciplinare che, previa accettazione da parte della Ditta assegnataria, sarà inserito nell'atto di cessione del terreno per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 2- ASSEGNAZIONE AREE

In riferimento agli elaborati di dettaglio e del programma comunale per l'insediamento di attività economiche del P.I.P. le aree sono assegnate in diritto di proprietà dal Comune nel cui territorio ricadono e sono compresi.

Requisito di accesso: imprese artigianali.

ART. 3- CRITERI PER LA INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE AREE

L'istanze di assegnazione potranno essere presentate per il lotto come meglio specificato all'articolo 1.

L'individuazione degli aventi diritto alla assegnazione dell'area avviene previa pubblicizzazione tramite bando pubblico, in base ai seguenti punteggi:

1-	Aziende che intendono ampliare la propria attività in lotti adiacenti	punti	40
----	---	-------	-----------

2-	Valutazione del piano aziendale fino ad un massimo di	punti	50
3-	Affinità del ciclo produttivo con aziende presenti sul territorio fino ad un massimo di	punti	40
4-	Azienda di nuovo insediamento sul territorio comunale	punti	20
5-	Necessità del trasferimento da altri comuni per esigenze di sviluppo aziendale o motivi strutturali	punti	20
6-	Localizzazione di nuove aziende la cui di proprietà sia per almeno il 50% di residenti nel territorio comunale da almeno 6 mesi	punti	25
7-	Aziende la cui tipologia rientra nella normativa dell'imprenditoria giovanile	punti	20
8-	Capacità economica – finanziaria dimostrata con riferimento ai bilanci relativi all'ultimo biennio dell'attività per cui si chiede l'insediamento dell'attività stessa o del gruppo di appartenenza fino ad un massimo di	punti	40
9-	Piano occupazionale dell'azienda dell'ultimo biennio rilevabile dal libro matricola (solo per aziende o rami aziendali che si trasferiscono da altro Comune) fino ad un massimo di	punti	30

In caso di parità di punteggio, il Responsabile del Servizio provvederà al sorteggio alla presenza degli interessati.

ART. 4 - CRITERI PER LA ASSEGNAZIONE DELLE AREE

La Commissione di cui all'art. 6) provvede all'assegnazione con i criteri di cui all'art. 3), con adeguata motivazione.

ART. 5: PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande per l'assegnazione, devono pervenire, a pena di esclusione, tramite raccomandata del servizio postale ovvero direttamente, presso l'Ufficio Protocollo del Comune o a mezzo PEC: comune.caldarola.mc@legalmail.it entro il termine perentorio del giorno 05.12.2017, ore 12.00, in plico chiuso contenente la intestazione del mittente e l'indicazione: **“Richiesta area commerciale - artigianale – industriale - P.I.P. Piandassalto – Lotto n° ____ oppure Lotto artigianale di mq. 2.046 circa”**. La richiesta sarà effettuata in base ad appositi modelli disponibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tali modelli, debitamente compilati e sottoscritti dal titolare o dal legale rappresentante dell'azienda, dovranno essere con firma accompagnata da copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore. La richiesta dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione:

1) relazione tecnico-economica sul programma di investimento con particolare riferimento alle prospettive di mercato e a quelle occupazionali;

2) piano finanziario di massima a copertura del programma di investimento;

3) un progetto di massima, completo di planimetrie, sezioni ed ingombro, con l'indicazione della superficie necessaria all'insediamento, del fabbisogno idrico giornaliero (lt/g), del fabbisogno energetico (Kwh), della potenza max installata (Kw), con descrizione del tipo di attività, dei relativi processi di lavorazione precisando anche le modalità di smaltimento di eventuali residui delle lavorazioni. I progetti potranno comprendere un'abitazione per il proprietario, se trattasi di aziende individuale o società di persone, o per il custode, o per il portiere o per altro personale di cui sia indispensabile la continua permanenza nello stabilimento negli altri casi, e, comunque, in tutti tali casi, con una superficie massima non superiore a 120, come da vigente PRG.

4) impegno, sottoscritto con firma autenticata, accompagnata da copia fotostatica di documento di identità, a pagare il corrispettivo per la cessione in proprietà ivi compresi i costi delle

urbanizzazioni, le spese generali, le spese di progettazione del piano e dei lavori e quanto inerente alla realizzazione del P.I.P.

5) per la società: atto costitutivo, statuto e certificato di vigenza;

6) certificato di iscrizione nell'elenco ditte Camera di Commercio dal quale risulti l'attività di cui si chiede l'insediamento;

7) certificato del competente Tribunale, rilasciato non oltre sei mesi prima della presentazione della domanda da cui risulti l'inesistenza di procedure fallimentari e/o concorsuali;

8) Dichiarazione attestante il numero di dipendenti attualmente assunti (regolarmente assicurati);

9) Dichiarazione di accettazione del presente bando e della sua disciplina nella integralità.

I documenti di cui ai punti n. 6 e 7 possono essere sostituiti da autocertificazione (art. 46 DPR n. 445 del 28.12.2000), sottoposta a successiva verifica da parte del Comune

ART. 6- COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

Le richieste di assegnazione delle aree sono esaminate da un'apposita Commissione nominata e presieduta dal responsabile del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Edilizia Privata .

La Commissione valuta le istanze presentate nel rispetto dei criteri e punteggi indicati al precedente art. 3 e nel bando, individua e propone le assegnazioni dell'area e rimette il verbale, con la proposta al C.C. che procede all'assegnazione definitiva.

ART. 7- CORRISPETTIVO PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE. DETERMINAZIONE DEI COSTI

Il corrispettivo della concessione è quantificato in Euro 32,81 (euro trentadue//81) al metro quadrato ed è comprensivo di oneri concessori di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Il costo dell'area non è comprensivo dei costi di allacciamento per energia elettrica, acqua, luce, gas-metano.

ART. 8- TEMPI DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Entro 30 gg. dalla comunicazione della Deliberazione di Consiglio comunale di assegnazione dell'area, l'assegnatario è obbligato a versare il 70% del corrispettivo per l'acquisizione delle aree.

In caso di inadempimento, l'assegnatario si riterrà decaduto dal diritto di assegnazione.

Il residuo importo del corrispettivo della assegnazione verrà versato contestualmente alla stipula dell'atto pubblico.

ART. 9- TERMINI PER RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E PER INIZIO LAVORI

Gli assegnatari delle aree sono tenuti a richiedere il permesso di costruire, entro 6 mesi dalla stipula dell'atto pubblico di cessione in proprietà, allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Caldarola, se istituito, altrimenti all'ufficio tecnico.

La richiesta di permesso di costruire di cui al primo comma del presente articolo deve avere ad oggetto un immobile avente superficie coperta non inferiore al 50% della potenzialità edificatoria effettiva della superficie del lotto assegnato. Il mancato assolvimento comporterà la decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.)

Per l'inizio e l'ultimazione dei lavori valgono le condizioni riportate nel permesso di costruire.

L'inosservanza degli obblighi inerenti ai termini di inizio e ultimazione dei lavori comporterà la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.), salvo motivata proroga concessa dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 10- SANZIONI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ART. 9

Nel caso in cui le opere non siano state realizzate ed il Comune abbia pronunciato la decadenza e la risoluzione per la violazione di uno qualsiasi degli obblighi dell'art. 9 precedente, l'area assegnata in proprietà sarà retrocessa automaticamente al Comune, il quale incamererà, a titolo di sanzione, il 70% del corrispettivo versato dall'assegnatario per l'acquisizione in proprietà dell'area. Il 30% residuo del corrispettivo verrà restituito all'assegnatario solo nel momento in cui il comune cederà la stessa area ad altro assegnatario.

Nel caso in cui il concessionario abbia già realizzato parte delle opere, ma le stesse non siano state ultimate entro i termini stabiliti nel permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori, ed il Comune abbia pronunciato la decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.), l'area assegnata e la parte di manufatto realizzata verranno acquisiti di diritto ed automaticamente al patrimonio del Comune. In questo caso il Comune incamererà, a titolo di sanzione, il 70% del corrispettivo versato dall'assegnatario per l'acquisizione in proprietà dell'area. Il 30% residuo nonché l'eventuale maggior valore derivante dalla parte delle opere già realizzata, verrà rimborsata all'assegnatario solo al momento in cui il comune cederà la stessa area ad altro assegnatario. La valutazione di tale maggior valore sarà effettuata dall'Ufficio tecnico comunale.

La decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.), dovranno essere precedute da preventiva contestazione dei fatti addebitati, concedendo almeno 30 gg alla ditta assegnataria per presentare le proprie controdeduzioni.

ART. 11- DIVIETO DI ALIENAZIONE DELL'AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ

L'area ceduta in proprietà nonché le costruzioni ivi realizzate non possono essere alienati a nessun titolo, in tutto o in parte, né su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di tempo di cinque anni dalla data del rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

L'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento, nel quinquennio successivo al periodo di cui al primo comma del presente articolo, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di impresa commerciale, industriale od artigianale.

Eventuali deroghe all'alienazione o alla costituzione di diritti reali di godimento, devono essere preventivamente richieste al Comune di Caldarola e specificatamente autorizzate.

Decorso il termine di cui al secondo comma del presente articolo, è consentita l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento, senza limitazione alcuna, con l'unica condizione che l'avente causa abbia i requisiti di impresa commerciale, industriale o artigianale.

Il Comune di Caldarola si riserva in ogni caso il diritto di prelazione nell'acquisto sia dell'area sia del manufatto realizzato, nei limiti consentiti dalla legge.

La violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo comporta la decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.) e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10.

Art. 12- SANZIONI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ART. 12

In caso di violazione dei divieti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 11, il Comune procederà a dichiarare la decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.).

In questo caso sia l'area assegnata sia le costruzioni realizzate saranno automaticamente acquisite al patrimonio del Comune a titolo di sanzione.

La decadenza dall'assegnazione e/o la risoluzione di diritto dell'atto di cessione (art. 1456 c.c.), dovranno essere precedute da preventiva contestazione dei fatti addebitati, concedendo almeno 30 gg alla ditta assegnataria per presentare le proprie controdeduzioni.

Nel caso di violazione del divieto di cui al comma 3 dell'art. 11, ferma ogni determinazione da parte del Comune in ordine alla compatibilità dell'attività dell'avente causa, verrà applicata alla ditta assegnataria una sanzione pecuniaria pari ad Euro 25.000,00.

L'applicazione della sanzione di cui al comma precedente sarà preceduta da preventiva contestazione dei fatti addebitati, concedendo almeno 30 gg alla ditta assegnataria per presentare le proprie controdeduzioni.

Art. 13- PARTICOLARI DIVIETI ED AUTORIZZAZIONI

E' consentita la locazione e, in genere, la costituzione di diritti relativi, decorsi 5 anni dalla data del rilascio dell'abitabilità e/o agibilità, purché la beneficiaria di tali diritti sia impresa commerciale, industriale o artigianale (previa comunicazione e verifica dell'Ufficio tecnico comunale).

Eventuali deroghe all'alienazione o alla costituzione di diritti reali di godimento, devono essere preventivamente richieste al Comune di Caldarola e specificatamente autorizzate.

Nel caso in cui tale attività venga posta in essere prima di tale periodo, senza concessione di deroghe da parte del Comune, all'assegnataria si applicano le sanzioni previste per la violazione del divieto di cui all'art. 12, salvo che, dopo la contestazione del fatto da parte del comune, non cessi la violazione entro 30 giorni. In quest'ultimo caso, a titolo di sanzione pecuniaria, la ditta assegnataria dovrà corrispondere al Comune la somma di Euro 2.500,00 per ogni mese di violazione del divieto.

Nel caso in cui la locazione o il diritto personale di godimento vengano costituiti dopo i 5 anni di cui al comma 1 del presente articolo, ma a favore di impresa non commerciale, industriale o non artigianale, ferma ogni determinazione da parte del Comune in ordine alla compatibilità dell'attività dell'avente causa, si applica una sanzione di Euro 2.500,00 mensili per ogni mese di violazione del divieto

ART. 14: CLAUSOLE FINALI

Tutti gli obblighi ed oneri previsti dal presente disciplinare e nella convenzione dovranno essere trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della convenzione sono a carico della Ditta acquirente.

Le somme o le economie eventualmente accantonate ai sensi del presente disciplinare vanno, ove possibile, prioritariamente utilizzate a sostegno delle politiche di sviluppo.

Copia del bando e della modulistica sarà disponibile sul sito internet www.comune.caldarola.mc.it oltre che presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caldarola, C.O.C. – Viale Aldo Moro. Per appuntamenti ed informazioni è possibile telefonare al numero 0733-905529 (fax 0733-905808), chiedendo del Responsabile del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Edilizia Privata, Ing. Andrea Spinaci.

Caldarola, lì 16.11.2017

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Lavori Pubblici – Edilizia Privata

F.to Ing. Andrea Spinaci