



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

PROT. N. 54973 DEL 29.12.2014

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI LOTTI COMPRESI NEL PIP LOCALITÀ FOSSO IMPERATORE

APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE N. 89 DEL 12.12. 2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

PREMESSO

- che il Piano di Insediamenti Produttivi del Comune di Nocera Inferiore in Località Fosso Imperatore è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 274 del 18.12.2013;
- che con delibera n. 340 del 14 dicembre 2014 la Giunta Comunale ha approvato le linee guida per la formulazione del bando di assegnazione, in relazione all'art. 19 del Norme Tecniche di Attuazione;
- che sulle aree incluse nel Piano Insediamenti Produttivi vige il vincolo preordinato all'esproprio e che per tali aree saranno attivate, in concomitanza con il presente Bando, le procedure espropriative previste dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, secondo le modalità stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende procedere, ad assegnare in diritto di proprietà i lotti edificabili compresi nel P.I.P. in località Fosso Imperatore ed indicati nella tabella riepilogativa che segue:

lotto n.	MQ
1	2.370
2	1.610
3 (*)	3.810
4 (*)	2.940
5	1.100
6	1.100
7	1.600
8	1.855
9	2.120
10	1.870
Totale	20.375



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

(*) NOTA: I lotti n. 3-4 sono interessati dall'elettrodotto di 220 KV Salerno-Nocera e dalla conseguente Area di Prima Approssimazione secondo quanto stabilito dall'art. 5.1.4.1 del D.M. del 29.06.2008, calcolata e comunicata dalla Società Terna Rete Italia S.p.A. in data 26.09.2014 al Prot. n. 39676. Ogni nuova costruzione dovrà necessariamente risultare compatibile con tale elettrodotto, ovvero dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra manufatti e conduttori elettrici.

Si precisa che potranno essere assegnati ulteriori lotti di terreni che si dovessero rendere disponibili, a seguito di rinunce e decadenze, nel periodo successivo alla pubblicazione del presente bando e fino alla data presumibilmente del 30 giugno 2015.

La superficie catastale definitiva sarà individuata, previo apposito frazionamento, nell'atto di trasferimento.

L'edificazione dei lotti è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PIP località Fosso Imperatore, nonché dalle disposizioni urbanistiche vigenti nel Comune di Nocera Inferiore.

I soggetti interessati, aventi i requisiti di insediabilità, possono presentare domanda di assegnazione di lotti secondo le modalità di seguito riportate.

ART. 1 – SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

- art. 1.1. Requisiti oggettivi beneficiari:

all'assegnazione dei lotti nell'area P.I.P. in località Fosso Imperatore, individuati dal presente Bando, possono concorrere soggetti pubblici o privati, costituiti in forma singola e associata esercenti le seguenti attività produttive:

- a. Industria;
- b. Artigianato;
- c. Attività commerciale all'ingrosso.

- art. 1.2 Requisiti soggettivi beneficiari:

- all'atto della domanda i soggetti richiedenti devono essere iscritti al registro delle imprese, ovvero in caso di nuova iniziativa, dichiarino nella domanda l'impegno a provvedere all'iscrizione entro il termine fissato dall'Amministrazione per la stipula della convenzione di assegnazione;
- inoltre, i soggetti richiedenti debbono possedere i requisiti di:
 - mancanza di condanne passate in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad un anno, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
 - non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta o volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver, in tal senso, attivato procedure;



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

- assenza negli ultimi cinque anni di richieste di fallimento, amministrazione controllata, o esecuzione immobiliare.

ART. 2 – CONDIZIONI E MODALITÀ' PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

- art. 2.1 Modalità:

I soggetti interessati all'assegnazione di lotti nell'area PIP debbono inoltrare istanza in plico sigillato, con la dicitura "***Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi in località Fosso Imperatore del 29 dicembre 2014***", al Dirigente del Settore Territorio e Ambiente, **nel termine del 30.01.2015.**

Il plico sigillato, contenente l'istanza e tutta la documentazione trasmessa, può essere recapitato:

- direttamente a mano all'ufficio protocollo del Comune in Piazza Diaz, 1 o a mezzo pec: protocollo@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it;
- a mezzo del servizio postale, con raccomandata A. R.

Farà fede il timbro postale della ricezione, ovvero la ricevuta dell'ufficio protocollo od il documento di accettazione prodotto dal servizio di posta elettronica certificata.

L'istanza deve essere redatta in conformità al modulo predisposto dal Comune e allegato al bando pubblico.

In caso di inoltro con posta elettronica i documenti dovranno essere sottoscritti con firma digitale del legale rappresentante del soggetto richiedente.

- art. 2.2 Condizioni:

I richiedenti nella domanda dovranno indicare le dimensioni della superficie scoperta richiesta, precisando il lotto per il quale hanno interesse.

L'individuazione del lotto assegnabile e la dimensione della superficie richiesta potrà essere modificata dall'Amministrazione in base alle istanze pervenute, fermo restando il rispetto delle norme tecniche del Piano.

Al presente bando è allegata la planimetria dell'area.

L'assegnazione dei lotti avverrà, secondo l'ordine di graduatoria conseguente alla valutazione dei requisiti dimostrati con la presentazione delle domanda.

E' consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui. Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore, come specificato dalle Norme di attuazione del P.I.P.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

- art. 2.3 Documentazione richiesta:

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

1. Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. con vigenza;
2. Certificato generale del Casellario Giudiziale, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, dei seguenti soggetti:
 - per le ditte individuali: il titolare e il direttore tecnico (qualora previsto);
 - per le Società in nome collettivo: il legale rappresentante, il direttore tecnico (qualora previsto), i soci;
 - per Società in accomandita semplice o per azioni: il legale rappresentante, il direttore tecnico (qualora previsto), i soci accomandatari;
 - per le Società Cooperative: tutti i soci;
 - per le S.R.L. e per le S.P.A.: gli amministratori.
3. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 sulla mancanza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, di condanne passate in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale, per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad un anno;
4. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 con la quale il concorrente, a pena di decadenza, si obbliga, in caso di assegnazioni di lotti, a sottoscrivere, nei termini previsti e con le modalità che saranno richieste dall'Amministrazione Comunale, la convenzione di assegnazione dei lotti approvata dalla Giunta Comunale;
5. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 con la quale il concorrente, a pena di decadenza, si obbliga a corrispondere al Comune, o chi per esso, gli oneri e le spese per l'acquisizione delle aree, gli oneri di urbanizzazione, ovvero le maggiori somme per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni a cura del Comune, compresi gli oneri tecnici, calcolate sulla base delle superficie concesse, i costi per la gestione e la manutenzione dell'area PIP in fase di esercizio determinati annualmente dalla Giunta Comunale;
6. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 con la quale l'impresa, nella persona del titolare e degli altri soggetti indicati dalle leggi 646/82, 726/82, 936/82, non si trova in nessuna delle condizioni che a norma delle leggi medesime e delle leggi in vigore impedirebbero la partecipazione e l'assunzione di appalti.
7. Piano di impresa (Business-Plan), che deve dimostrare e giustificare la necessità per l'azienda di acquisire la superficie richiesta, nel quale siano ampiamente specificati:
 - A. – L'impresa e i suoi protagonisti
 1. Presentazione dell'impresa:
 - Breve storia, con indicazione dei riferimenti e dati principali relativi alla costituzione ed allo statuto sociale;
 - Struttura organizzativa, con indicazione del numero e delle qualifiche del personale;



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

- Campo di attività, risultati e prospettive;

B. – Sintesi del programma proposto

1. Caratteristiche salienti;
2. Presupposti e motivazioni;
3. Obiettivi produttivi e di redditività, con indicazione dei dati di bilancio al momento della domanda e proiezione dei principali dati attesi.

B.1 – Il prodotto/servizio:

- Descrizione del prodotto/servizio ed identificazione dei bisogni di mercato.

B.2 – Il mercato di sbocco e la concorrenza:

1. Caratteristiche del mercato di sbocco;
2. Dimensioni del mercato, andamento storico e previsioni, interscambio con l'estero;
3. Struttura e caratteristica del sistema competitivo;
4. Mercato di riferimento.

B.3 – L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione:

1. Il processo produttivo;
2. Gli investimenti previsti;
3. Il mercato di approvvigionamento delle materie prime (il potere contrattuale dei fornitori);
4. L'organizzazione del lavoro, con indicazione dell'incremento occupazionale atteso.

B.4 – Le risorse finanziarie:

1. Le fonti finanziarie interne ed esterne, con indicazione e documentazione che dimostri la capacità economica di attuare l'investimento con risorse proprie già disponibili, a pena di ammissibilità, nella misura minima del 20% dell'importo complessivo delle risorse economiche previste.
2. Dichiarazione documentata del possesso di eventuali finanziamenti ai sensi delle leggi regionali, nazionali o dell'Unione Europea.

B.5 – Le strategie commerciali

1. Piano di marketing



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

8. Cronoprogramma dell'investimento
9. Dichiarazione documentata del possesso di eventuali finanziamenti ai sensi delle leggi regionali, nazionali o dell'Unione Europea;
10. Ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione della domanda e di attribuzione del punteggio;
11. Attestazione di versamento alla tesoreria comunale del deposito cauzionale dell'art. 4 del presente Bando.

ART. 3 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E DI ASSEGNAZIONE

Le domande utilmente pervenute verranno esaminate e valutate dal Responsabile del Procedimento, coadiuvato dall'Ufficio di Piano, eventualmente integrato da esperti interni o esterni all'Amministrazione, e la graduatoria provvisoria, nel termine di 60 giorni a decorrere dalla data di presentazione delle istanze, sarà pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune, anche per comunicazione agli interessati. In caso di parità di punteggio quale criterio residuale si ricorre al sorteggio pubblico.

Entro 10 giorni dalla pubblicazione la graduatoria potrà essere impugnata con ricorso al Responsabile del Procedimento, il quale, nei venti giorni successivi, si pronuncia nel merito ed approva con determina la graduatoria definitiva, da pubblicare all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune, con comunicazione diretta agli interessati al ricorso.

Si procederà preliminarmente a valutare l'ammissibilità della domanda e le precedenze, poi, si procederà all'esame di merito del programma imprenditoriale attribuendo a ciascun concorrente il punteggio secondo le modalità di seguito riportate:

1. Valutazione del Piano di Impresa: massimo punti 15 con riferimento ai seguenti parametri :
 - capitale proprio: maggiore del 20% punti 3 – maggiore del 50% punti 6 – maggiore del 80% punti 9
 - utilizzo/ricerca nuove tecnologie: punti 3
 - mercati esteri: punti 3.
2. Previsione occupazionale: 0.25 punti per ogni unità impiegata fino ad un massimo di 10 punti.
3. Ulteriore previsione occupazionale giovanile, rispetto al punto 2, in età compresa tra i diciotto e i trenta anni, 1 punto per ogni unità impiegata fino ad un massimo di 5 punti.

La previsione occupazionale, di cui ai precedenti punti n.2 e n.3, dovrà essere rispettata integralmente dalle imprese assegnatarie per un periodo di anni sette decorrenti dall'anno a regime (ivi incluso) indicato nel business plan, con possibilità di variazione in diminuzione nei limiti del 25% .



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

Agli assegnatari è fatto obbligo di trasmettere entro il 31 gennaio di ogni anno copia dei propri libri matricola dai quali si possa evincere il numero delle unità lavorative di cui all'anno solare precedente.

4. Possesso di eventuale decreto di finanziamento ai sensi delle leggi regionali, nazionali o dell'Unione Europea punti 15;
5. Imprese operanti nel Comune di Nocera Inferiore che attualmente esercitano la loro attività in locali del centro urbano o in aree incompatibili con le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero non ne prevedano l'ampliamento, ovvero le predette imprese sono impossibilitate ad adeguarsi alla legislazione vigente in materia ambientale, di igiene e di sicurezza, ovvero siano da delocalizzare perché ritenute incompatibili ai sensi della vigente normativa e siano state raggiunte da provvedimenti dalla Pubblica Amministrazione. Tutte le condizioni devono essere dimostrate da atti amministrativi di pubbliche autorità e da circostanziate ed esaurienti perizie giurate da tecnici abilitati in materia iscritti nei rispettivi Albi professionali, punti 15.
6. Imprese operanti nel Comune di Nocera Inferiore che sono sottoposti a procedure di esproprio, sgombero o esecuzione di sfratto non determinato da morosità e la cui esecuzione sia anteriore alla data del Bando di assegnazione, punti 15.
7. Imprese che dimostrino di essere proprietari di terreni all'interno del P.I.P. di consistenza pari ad almeno il lotto minimo previsto dalle n.t.a. , con atto pubblico rogato in data anteriore alla data di adozione del Piano, punti 25.

Al fine della dimostrazione della proprietà del lotto, in alternativa al contratto di compravendita, sarà ritenuto idoneo titolo di proprietà anche un contratto preliminare di compravendita (o titolo equipollente) purché registrato in data anteriore alla data di adozione del Piano.

8. Imprese che da almeno 2 anni risultano già svolgere legittimamente attività imprenditoriali su terreni rientranti nell'ambito del P.I.P. Fosso Imperatore, punti 15.
9. Imprese regolarmente insediate nell'area PIP Fosso Imperatore per richiesta ampliamento dell'attività imprenditoriale su lotto confinante con quello già occupato in attività, punti 15.

I lotti sono assegnati ai soggetti inseriti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

Nell'assegnazione per quanto possibile, si terrà in considerazione la preferenza di lotti indicati dal richiedente, riservandosi, tuttavia, l'insindacabile facoltà di assegnare lotti diversi da quelli indicati nella liste delle preferenze nel caso che i lotti sono già assegnati ad altri soggetti che precedono in graduatoria, o per soddisfare l'esigenza di concentrare le assegnazioni in determinate zone al fine di favorire una razionale attuazione del Piano PIP sia in riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare che per concentrare, per quanto possibile, le aziende dello stesso settore produttivo.

Potranno essere richiesti agli interessati tutti gli ulteriori elementi di giudizio che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria.



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

ART. 4 – PREZZO DI CESSIONE E DEPOSITO CAUZIONALE

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree, in analogia ad altro Bando emanato per l'assegnazione di lotti in altro PIP, è stabilito nell'importo presunto di € 110,00 per ciascun metro quadro di terreno costituente il lotto assegnato.

Il costo di assegnazione è comprensivo del costo di acquisizione del costo effettivo sostenuto dal Comune per l'acquisizione delle aree per gli insediamenti produttivi e per le urbanizzazioni, da ripartirsi tra gli assegnatari in base alla consistenza del lotto concesso compreso gli oneri tecnici. A tale costo è aggiunta la quota di incidenza dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, compresi gli oneri tecnici, calcolate sempre sulla base della consistenza del lotto concesso.

Il Comune ha il diritto a richiedere a ciascuna impresa assegnataria un conguaglio del prezzo complessivo relativo alla cessione dell'area indicato nei precedenti capoversi del presente articolo, a semplice richiesta, in relazione al costo definitivo di acquisizione dei suoli costituenti il P.I.P. ed al costo definitivo dei lavori per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, compresi eventuali maggiori oneri derivanti da spese legali ed oneri tecnici.

Alla domanda di assegnazione dei lotti di cui all'art. 2, il soggetto richiedente deve allegare attestato di deposito cauzionale a favore del Comune di Nocera Inferiore presso la Tesoreria Comunale, quale somma vincolata all'acquisizione del lotto richiesto e assegnato. L'importo della cauzione è fissato nella misura pari a 3,00 euro/mq (IVA esclusa) della superficie fondiaria del lotto richiesto. Il versamento della cauzione non riconosce alcun titolo ai fini della procedura di assegnazione.

La somma del deposito cauzionale versata, quale acconto sul prezzo di acquisto dell'area, sarà utilizzata quale acconto per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il deposito cauzionale sarà restituito, senza interessi o qualsiasi altro gravame a carico del Comune, al soggetto richiedente-non assegnatario entro trenta giorni dalla data del provvedimento di approvazione della graduatoria definitiva di assegnazione.

In caso di decadenza dall'assegnazione per inosservanza degli obblighi stabiliti dal Disciplinare Comunale la somma versata sarà restituita, senza ulteriori oneri per il Comune con la decurtazione di una penale pari al 20% del deposito cauzionale.

ART. 5 – VENDITA E LOCAZIONE DI AREE E IMMOBILI

E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse, ipso iure e previa semplice diffida, al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo pari all'originario prezzo di acquisto decurtato dell'aliquota del 20% quale penale per inadempienze contrattuali e senza il riconoscimento di interessi o qualsiasi altro tipo di pretesa da parte dell'assegnatario.

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata in mancanza di attestato di agibilità e comunque entro i primi dieci anni dalla data di stipula del contratto,



CITTÀ DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

Settore Territorio e Ambiente – Ufficio di Piano

Trascorsi i primi dieci anni dalla data di stipula del contratto, previa comunicazione al Comune, la vendita o la locazione di immobili, muniti dell'attestato di agibilità, è ammessa a condizione che l'acquirente o il conduttore abbia i requisiti e vi svolga un'attività compatibili con quelli previsti dal Piano e dalle norme del presente bando e si obblighi al rispetto degli impegni assunti dall'originario assegnatario in riferimento alle condizioni previste dal Bando pubblico e della convenzione di assegnazione del lotto.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 5.000,00.

ART. 6 – NORME DI RINVIO E FINALI

Per quanto non previsto nel presente Bando si applicano tutte le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione approvate, nonché ogni altra norma di legge in materia.

ALLEGATI:

- 1 - MODULO PER L'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE
- 2 - PLANIMETRIA DELL'AREA

Nocera Inferiore 29.12.2014.

Il Dirigente del Settore
F.to Ing. Mario Prisco