



CITTA' DI CAIAZZO
Provincia di Caserta
Piazzetta Martiri Caiatini, n. 1
CAP 81013 – CAIAZZO
SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO

PROTOCOLLO
n. 03125 del 08/04/2019

BANDO PUBBLICO
PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DI LOTTI
RICADENTI IN AREA PIP UBICATA ALLA
LOCALITA' OGNISSANTI

Il Responsabile del Settore
nella persona del geom. Giuseppe Grasso
(Decreto sindacale n. 16 del 01/08/2018)

Dato atto:

che con Delibera di Giunta comunale n. 42 del 15/03/2019 al sottoscritto Responsabile del Settore è stato conferito l'incarico dell'adozione degli atti necessari alla vendita di due lotti ricadenti nell'area PIP comunale ubicata in questo Comune alla località Ognissanti;

che in esecuzione del citato atto giuntale n. 42/2019, questo Settore ha predisposto il presente Bando pubblico il cui schema è stato approvato con determina n.12 del 01/04/2019 (Reg. Gen. n. 120 del 01/04/2019);

che con la medesima determina n. 12/2019 è stato altresì approvato lo schema della domanda di assegnazione in proprietà dei lotti ricadenti in area PIP

RENDE NOTO

CHE QUEST'AMMINISTRAZIONE PONE IN VENDITA N. 3 LOTTI RICADENTI NELL'AREA PIP DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA ALLA LOCALITA' OGNISSANTI PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI DA DESTINARE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

I lotti posti in vendita sono contrassegnati dai numeri 1 e 2 nell'allegata planimetria e presentano le seguenti caratteristiche:

Lotto n.	Foglio	Particelle	Estensione	Prezzo di vendita
1	12	5239, 5225	mq 3.511	€ 69.693,35
2	12	5244, 5246, 5231, 5240	mq 3.520	€ 69.872,00

L'edificazione nei singoli lotti è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,50
- Indice di copertura mq/mq 30/100
- Altezza max mt 12,00
- Distanze minime dagli edifici:
 - In rapporto all'altezza m/m 2/1
 - Assoluto mt 16,00
- Distanze dai confini:
 - In rapporto all'altezza mt 1/1
 - Assoluto mt 8,00
- Parcheggi nel lotto mq/mc 8/100
- Parte della volumetria realizzabile, per un massimo di mc. 150, potrà essere destinata ad alloggio del custode.

Art. 1 – Soggetti assegnatari.

Ai sensi dell'art. 27, sesto comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, possono concorrere all'assegnazione dei lotti ricadenti nell'area P.I.P. i seguenti soggetti

- Le imprese artigianali sia in forma singola che associata;
- Le imprese industriali sia in forma singola che associata;
- Le imprese commerciali o turistiche sia in forma semplice che associata;
- Le aziende pubbliche o a partecipazione statale.

Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

Nell'assegnazione del lotto verrà preferito l'esercente l'attività artigianale o di trasformazione dei prodotti agricoli, con fasi di produzione caratterizzate da impatto ambientale minimo o comunque sostenibile.

La qualifica di esercente le attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese con sede legale all'estero.

Art. 2 – Domanda e documentazione da allegare.

Per la domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere utilizzato, a pena di esclusione, unicamente l'apposito modello redatto dal Settore Politiche del Territorio.

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

1. dichiarazione con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, a sottoscrivere l'atto di cessione e versare nelle casse comunali l'importo fissato per l'acquisto dell'area nonché l'ammontare di tutti gli oneri accessori a richiesta dell'Amministrazione comunale. 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, 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 e che non è destinataria di provvedimenti che comportano l'applicazione delle misure di prevenzione antimafia.
3. certificato generale del casellario giudiziale o dichiarazione sostitutiva di atto di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:
 - 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. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
5. dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 con la quale l'assegnatario del lotto si impegna a realizzare il manufatto nei termini di validità del Permesso di Costruire come fissati dal DPR 380/2001;
6. descrizione di massima del manufatto da realizzare e della tipologia produttiva da porre in essere;

Art. 3 – Modalità di presentazione delle domande

Gli interessati, a pena di esclusione, dovranno trasmettere l'istanza corredata dalla documentazione specificata dal presente Bando, entro e non oltre la data del 7 giugno c.a.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato che dovrà essere inoltrato al seguente indirizzo: Comune di Calazzo – Settore Politiche del Territorio – Piazzetta Martiri calatini, n. 1 – 81013 Calazzo (CE). Il citato plico, oltre ai dati relativi al mittente, dovrà inoltre recare la seguente dicitura: "Bando per l'assegnazione di lotti nell'area P.I.P.:"

Dell'avvenuta trasmissione del plico nel termine fissato dal Bando, farà fede il timbro postale.

I soggetti interessati alla concessione in proprietà dei lotti dovranno possedere tutti i requisiti stabiliti dal presente Bando pubblico di assegnazione.

Art. 4 – Esame delle istanze e della documentazione.

L'esame delle istanze e della documentazione allegata, viene espletato da una commissione comunale composta da due dipendenti apicali dell'Ente oltre al Responsabile del Settore Politiche del Territorio con funzioni di presidente e da altro dipendente con funzioni di segretario.

La citata commissione provvederà altresì alla formazione della graduatoria provvisoria e della graduatoria definitiva degli aventi diritto.

Art. 5 – Formazione, approvazione e pubblicità della graduatoria provvisoria e definitiva.

La graduatoria provvisoria e la graduatoria definitiva da articolare, in relazione ad ogni singolo lotto, secondo l'ordine cronologico della ricezione delle istanze, verrà utilizzata per:

- la cessione del lotto interessato in favore del richiedente utilmente collocato al primo posto;
- individuare il successivo concorrente a cui cedere il lotto interessato nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non vada a buon fine la precedente cessione.

La graduatoria provvisoria è approvata con determina del Responsabile del Settore Politiche del Territorio e affissa all'Albo pretorio on-line del Comune per 30 (trenta) giorni naturali consecutivi.

Dell'approvazione della graduatoria provvisoria viene data notizia ai partecipanti al bando che potranno proporre ricorso nei trenta giorni di pubblicazione della citata graduatoria a mezzo di lettera recapitata all'Ufficio protocollo dell'Ente unitamente all'eventuale documentazione ritenuta utile.

Le opposizioni vengono esaminate dalla Commissione di cui al precedente art. 4 che provvede altresì a stilare la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva è approvata con determina del Responsabile del Settore Politiche del Territorio avverso la quale è esclusivamente ammesso ricorso giurisdizionale.

Art. 6 – Criteri di preferenza.

Fermo restando l'ordine di presentazione delle singole istanze, tra più istanze concorrenti per l'assegnazione del medesimo lotto, è data precedenza a quelle:

- a) presentate da enti pubblici o aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE, ai sensi dell'art. 274, comma 6, della legge 865/1971;
- b) agi esercenti l'attività artigianale o di trasformazione dei prodotti agricoli, con fasi lavorative a basso impatto ambientale o comunque sostenibili.

Art. 7 – Modalità di versamento del prezzo di cessione.

Ad avvenuta esecutività della delibera consiliare di assegnazione del lotto, il Settore Politiche del Territorio comunica all'assegnatario, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo e della forma di versamento dell'importo di cessione, con l'invito a presentarsi per la firma di accettazione.

La mancata presentazione per la firma di accettazione, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

La ditta assegnataria è tenuta a versare nelle casse comunali l'importo della cessione nei modi e tempi seguenti:

- il 30% del complessivo importo di cessione del lotto entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione dell'accettazione di cui innanzi. Tale anticipo ha carattere di caparra confirmatoria e, pertanto, non è suscettibile di restituzione nel caso in cui, per qualsiasi motivo imputabile all'assegnatario, non si perfezioni la cessione del lotto;

- il restante 70% dell'importo di cessione del lotto dovrà essere versato dall'interessato nelle casse comunali prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita, a richiesta del Settore Politiche del Territorio che da inoltrare entro il termine di gg. 90 decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accettazione.

La mancata sottoscrizione da parte dell'assegnatario dell'atto di trasferimento della proprietà del lotto, comporta l'immediata decadenza dall'assegnazione.

Oltre all'importo corrispondente alla cessione del lotto, l'interessato è tenuto al pagamento di tutti gli oneri accessori consequenziali nessuno escluso, quali bolli, spese di rogito, trascrizione, ecc.

L'interessato è tenuto, inoltre, al versamento degli oneri concessori come quantificati dal Settore Politiche del Territorio al momento della definizione della pratica edilizia volta ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire autorizzativo della struttura da realizzare sul lotto.

Art. 8 – Tempi di realizzazione dei manufatti

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata al Settore Politiche del Territorio dell'Ente entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita.

I lavori debbono iniziare ed essere ultimati entro i termini riportati nel Permesso di Costruire rilasciato.

Tali termini possono essere prorogati una sola volta, per ulteriori 12 mesi, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

La mancata presentazione del progetto nel termine di cui al comma 1, comporterà l'applicazione di una sanzione pari ad € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

Art. 9 – Divieto di alienazione e concessione a terzi.

Non è ammessa l'alienazione del diritto di proprietà, sia per quanto concerne il/lo lotto, come per quanto concerne la costruzione sovrastante, se non trascorsi 5 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile salvo casi di forza maggiore.

È comunque vietata la cessione a terzi del lotto o parte di esso, anche se trascorsi 5 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione; il diritto di prelazione.

Il lotto e il relativo manufatto non potranno altresì essere oggetto di contratto di concessione a terzi, a qualsiasi titolo (locazione, comodato, uso, ecc.), se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del certificato di agibilità, salvo casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Entro il suddetto termine dei cinque anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità, la proprietà del lotto e del relativo manufatto, può essere trasferita solo ai discendenti in linea retta, purché aventi i requisiti per l'assegnazione di lotto P.I.P., come previsti dal presente Regolamento, previo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

Art. 10 – Risoluzione del contratto.

Fatti salvi i casi di decadenza previsti dal Regolamento comunale, sono cause di risoluzione del contratto:

- a. la non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;
- b. la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data del rilascio del certificato di agibilità;
- c. rinuncia dell'assegnatario, dopo la stipula del contratto di cessione del lotto alla realizzazione dell'opera;
- d. l'inosservanza dei termini di inizio lavori previsti nel permesso di costruire o comunque prorogati;
- e. la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;
- f. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività produttiva diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;
- g. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire.

Art. 11 – Effetti della risoluzione.

Per i casi di risoluzione previsti nel precedente art. 16, a titolo di penale l'Ente incamererà il 30% dell'importo complessivo della cessione del lotto versato dall'interessato quale caparra confirmatoria.

Per le opere eventualmente ultimate o in fase di ultimazione trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 18.

Nei 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.

Nei casi di mancata stipula dell'atto di retrocessione per fatti imputabili all'assegnatario, comporta, di fatto, la risoluzione del contratto del contratto di proprietà del lotto e l'Amministrazione rientra nella piena disponibilità dell'area assegnata.

Art. 12 – 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 presente regolamento, può, con deliberazione adottata dal Consiglio 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 Settore Politiche del Territorio dell'Ente.

Art. 13 – Variazione della forma giuridica.

Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purché mantenga inalterata:

- a. il settore di attività che ha dato luogo all'assegnazione
- b. il titolare o il rappresentante legale
- c. la composizione societaria nel caso di preesistente forma associativa

In caso di variazione della forma giuridica:

- a. da ditta individuale a società di capitali, i nuovi soci non potranno sottoscrivere complessivamente più del 49% del capitale sociale
- b. da società di persone a società di capitali, almeno uno dei soci originari dovrà detenere il 51% del capitale sociale

Fermo restando tali presupposti la nuova società dovrà far pervenire al Comune, l'atto costitutivo e lo statuto della società, con esplicito impegno, sottoscritto dal titolare e/o legale rappresentante, a ciò autorizzato nelle forme previste

dallo statuto e/o atto costitutivo, a rispettare gli obblighi derivanti dal presente Regolamento e dalla convenzione di cui al precedente art. 14.

La variazione intervenuta, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 14 – Spese contrattuali.

Le spese contrattuali e consequenziali, nessuna esclusa, relative ai contratti di cessione, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale del lotto assegnato, (ed eventualmente di retrocessione) sono a totale carico dell'assegnatario.

Art. 15 – Rinvio.

Per quanto non previsto, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nel Regolamento comunale per la cessione dei lotti e la realizzazione delle infrastrutture produttive consultabile sul sito on-line dell'Ente o presso gli uffici di questo Settore.

Comunicazione ai sensi degli artt.4 e 7 della legge n.241/90

- Il Responsabile del Settore Politiche del Territorio è il geom. Giuseppe GRASSO;
- Orario pubblico: lunedì e mercoledì dalle ore 8,30 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00.
- Tel. Centralino 0823615711 – Tel. Settore Politiche del Territorio 0823615726 – fax 0823615740
- PEC: settorepolitichedelterritorio@pec.comune.caiazzo.ce.it

Caiazzo, 8 aprile 2019

Il Responsabile del Settore
geom. Giuseppe Grasso



