



COMUNE DI FIUMEDINISI

Provincia di Messina

BANDO PUBBLICO PER LA
CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI
DELLA ZONA ARTIGIANALE

Art. 1
Finalità

Il presente Bando disciplina la cessione, tramite procedura ad evidenza pubblica, delle residue aree destinate ad attività produttive all'interno delle aree artigianali esistenti nel Comune di Fiumedinisi, in conformità al P.i.P., alle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Fiumedinisi ed ai sensi del vigente Regolamento comunale per la cessione in proprietà dei lotti dell'area artigianale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 20/08/2008 (di seguito denominato *Regolamento*).

Art. 2
Aree per insediamenti produttivi

I lotti oggetto del presente bando, relativi alle aree già urbanizzate, sono destinati ad attività artigianali e/o produttive in genere, identificati "a valle della SP 27", di seguito denominata "LOTTE AREA 1", e sono di seguito riportati nella *Tabella 1* ed indicati nell'allegata planimetria (allegato 1 al presente bando).

Tabella. 1. "Lotti Area 1"

LOTTO	Superficie lotto	Sup. coperta massima	Superficie Libera	Altezza massima	Dati catastali	
n.	mq	mq	mq		foglio	particella
3	400,00	200,00	200,00	8,00	23	341
4	400,00	200,00	200,00	8,00		340
5	400,00	200,00	200,00	8,00		339
6	400,00	200,00	200,00	8,00		338
7	400,00	200,00	200,00	8,00		337

I lotti edificatori indicati dalla tabella suddetta, possono essere assegnati, secondo le esigenze del richiedente, singolarmente oppure in combinazioni multiple.

Per quanto riguarda tutti i parametri edilizi, le prescrizioni particolari dell'area di intervento e dei singoli lotti, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, "Area Artigianale" del P.I.P. del vigente P.R.G. del Comune di Fiumedinisi.

Art. 3
Prezzo di vendita dei lotti e modalità di pagamento

In base a quanto stabilito dalla relazione tecnica di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dalla Giunta Municipale con Delibera n. 166 del 20/08/2008 il prezzo di vendita di ciascun lotto è stato fissato in €70.000,00 (euro settantamila/00).

Il pagamento della somma è dilazionabile, a richiesta, in quattro rate così determinate:

- €10.000,00 alla sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà dell'area;
- €20.000,00 entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà dell'area;
- €20.000,00 entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà dell'area;
- €20.000,00 entro 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà dell'area;

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento delle rate residuali l'acquirente presterà, alla sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà dell'area, garanzia fideiussoria pari all'importo dovuto. Nel caso in cui tali rate non venissero pagate entro i termini di cui sopra la garanzia fideiussoria verrà incamerata a titolo di pagamento. In alternativa a tale garanzia fideiussoria il contratto potrà anche essere sottoscritto con riserva di dominio

Art. 4 ***Determinazione del prezzo***

Il prezzo di cessione delle aree è stato determinato tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di tutti gli altri oneri tecnici e finanziari sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree. Tale onere complessivo è stato ripartito in base alla superficie produttiva vendibile.

Art. 5 ***Utilizzazione delle aree***

Nei lotti già realizzati sono ammessi impianti produttivi di carattere artigianale giusto comma 6 dell'art.27 della legge n. 865/71 e ss.mm. ed ii, nonché attività svolte da piccole e medie imprese di servizi e affini.

Art. 6 ***Beneficiari***

Potranno rendersi aggiudicatari delle aree oggetto del presente Bando i soggetti che, in forma singola o associata, svolgono le seguenti attività:

- a) attività artigiane (quelle di cui alla legge 488/92 e tutte le leggi di finanziamento pubblico);
- b) attività industriali;
- c) attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio;
- d) attività di pubblico esercizio;
- e) attività di servizi;
- f) attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;

Art. 7 ***Modalità di presentazione della domanda***

I soggetti di cui al precedente Art. 6, che intendono partecipare al presente Bando dovranno presentare domanda (allegato 1 al presente bando) compresa di documentazione, in duplice copia, di cui al seguente art. 8.

La domanda e la documentazione dovrà essere presentata all'interno di un plico chiuso, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione completa di indirizzo del mittente e la seguente dicitura “ **Bando pubblico per la cessione in proprietà dei lotti della zona artigianale “Lotti Area 1”**”. Detto plico dovrà contenere due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente con le seguenti diciture: “Busta A – documentazione amministrativa” e “Busta B – Documentazione tecnica”

La domanda potrà essere consegnata a mano direttamente all'ufficio Protocollo o trasmessa a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Fiumedinisi, Municipio – Piazza Matrice - 98022 Fiumedinisi.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà essere indirizzato al Signor Sindaco del Comune di Fiumedinisi e dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del 30 aprile 2014**.

Il superiore termine è perentorio ed il suo mancato rispetto comporta l'esclusione dalla gara.

Art. 8

Documentazione da presentare

Le ditte che intendono partecipare al presente Bando di gara, unitamente alla domanda, dovranno presentare la documentazione seguente:

BUSTA A

- a) Istanza di partecipazione, secondo il modello allegato 1 del presente bando, completa di dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione presso la C.C.I.A.A., che la ditta non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta, amministrazione controllata o di concordato preventivo, pena la esclusione dalla graduatoria, nonché dichiarazione sostitutiva concernente l'inesistenza di cause di esclusione dalle gare di appalto di cui all'art. 38 del D. Lgs n. 163/2006 e ss.mm.ii.;
- b) Copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.

BUSTA B

- a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal titolare o rappresentante legale della ditta, con la quale si attesti il numero di lavoratori occupati negli ultimi tre anni nella tipologia di attività che si intende insediare, distinti per anno, ed altresì, che la ditta è in regola con il pagamento e i relativi adempimenti in merito ai contributi sociali dovuti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- b) Copia autentica del libro matricola e dichiarazione sostitutiva resa da un consulente del lavoro iscritto all'albo, attestante gli occupati espressi in "U.L.A" relativi agli ultimi tre anni o a quelli esistenti dal momento della costituzione dell'impresa;
- c) Per le *società di capitali e società cooperative*, copia dei bilanci degli ultimi tre anni o di quelli esistenti dal momento della costituzione dell'impresa;
- d) Per le *ditte individuali, società di persona, consorzi di cooperative, consorzi fra imprese artigiane e consorzi stabili*, copia di modello UNICO completo di ricevuta di presentazione degli ultimi tre anni o di quelli esistenti dal momento della costituzione dell'impresa;
- e) Documentazione attestante l'eventuale finanziamento pubblico ottenuto dall'impresa relativo al programma che si intende realizzare e dimostrazione dell'impossibilità di realizzare nel sito inizialmente individuato (con eventuale dichiarazione del soggetto erogatore del contributo);
- f) Piano di investimento pluriennale redatto secondo lo schema seguente:
 - L'impresa e i suoi protagonisti;
 - Sintesi del programma d'investimento proposto;
 - Il prodotto / servizio;
 - Il mercato di sbocco e la concorrenza;
 - L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione;
 - Le risorse finanziarie;
 - Le strategie commerciali;
 - Proiezioni economico-finanziario, dall'anno di avvio a quello di regime.

- g) Per le attività produttive artigianali ed industriali nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive modificazioni ed integrazioni, idonea documentazione attestante l'adozione delle misure di cui al comma 5° dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, pena la esclusione dalla graduatoria.;
- h) Eventuale offerta in aumento sul prezzo di vendita di ogni singolo lotto;
- i) Ricevuta di versamento spese di istruttoria;
- j) Disciplinare tecnico sul risparmio energetico sottoscritto (allegato 2 al presente bando);
- k) Disciplinare tecnico sulle tecniche costruttive ecocompatibili sottoscritto (allegato 3 al presente bando).

La mancata presentazione della documentazione di cui sopra, ad eccezione di quella richiesta a pena di esclusione, comporterà la non attribuzione del relativo punteggio, o del diritto di precedenza.

Art. 9
Attribuzione dei punteggi

La commissione esaminatrice, prese in esame le istanze presentate in data utile, nel caso in cui il numero delle domande di acquisizione dei lotti pervenute complessivamente sia superiore al numero di lotti da assegnare, attribuisce i punteggi secondo i parametri indicati nella tabella di seguito riportata.

Tabella criteri ed attribuzione punteggi

PARAMETRO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
A	Enti Pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE a norma dell'art. 27, comma 6, Legge 865/71	10
B	Media relativa agli ultimi tre anni del numero di dipendenti impiegati nella tipologia di attività che si intende insediare. Rientrano nel computo dei dipendenti anche i collaboratori familiari in regola con la posizione previdenziale. Se minore o uguale a 5 Se maggiore di 5 e minore o uguale a 10 Se maggiore di 10	1 2 3
C	Rapporto tra la media dell'utile netto ante imposta degli ultimi tre anni e la media del volume di affari degli ultimi tre anni. Se minore o uguale a 0,10 Se maggiore di 0,10 e minore o uguale a 0,20 Se maggiore di 0,20	1 2 3
D	Rapporto tra la media del volume d'affari degli ultimi tre anni fiscali e l'ammontare dell'investimento che l'azienda intende sostenere per l'insediamento, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo. Se minore o uguale a 0,20 e comunque maggiore di zero Se maggiore di 0,20 e minore o uguale a 0,40	1 2

	Se maggiore di 0,40	3
E	Per le sole nuove aziende che non abbiano almeno un anno di esercizio utile ai fini della determinazione del volume d'affari per l'attribuzione del punteggio di cui al superiore punto C, per ogni € 50.000,00 di investimento che l'azienda intende sostenere per l'insediamento, desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva del ciclo produttivo, del mercato di riferimento e delle prospettive di sviluppo, e per un massimo di punti 5.	0,5
F	Offerta in aumento sul prezzo di ogni singolo lotto: - Per ogni mille euro in più fino ad un massimo di 20 punti	1
G	Aumento della base occupazionale: - Per ogni unità lavorativa in più rispetto alla media occupazionale degli ultimi tre anni fino ad un massimo di 30 punti	3
H	Ubicazione dello stabilimento da delocalizzare o, in assenza, della sede legale dell'impresa - Comune di Fiumedinisi – centro abitato - Comune di Fiumedinisi – zone periferiche - Comuni di Nizza di Sicilia, Alì, Alì Terme - Comuni di Roccalumera, Furci Siculo, Pagliara, Mandanici, Itala, Scaletta Zanca - Altri comuni	15 13 9 5 zero
I	Risparmio energetico istanze che prevedono l'utilizzo di tecniche volte al risparmio energetico e/o produzione di energia da fonti rinnovabili finalizzate alla riduzione di CO2 derivante, dalla sostituzione delle risorse non rinnovabili (energie fossili tradizionali) in ragione delle prime rinnovabili (fotovoltaico, solare, geotermico, etc) di cui al disciplinare tecnico sul risparmio energetico (allegato 3 al presente bando);	20
L	Tecniche di ingegneria costruttiva ecocompatibile: istanze che nella previsione progettuale prevedano, soluzioni ingegneristiche ecocompatibili che con il riutilizzo di materiali naturali (bio-edilizia certificabile) e la loro integrazione architettonica, paesaggistica e naturalistica locale, mediante tecniche di ingegneria ecocompatibile finalizzate alla riduzione delle pressioni ambientali in termini di risparmio idrico (riutilizzo di acque reflue e meteoriche), prevenzione dell'inquinamento dei corpi idrici, riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, impatti cantieristici minimi mitigati da misure di prevenzione al rumore, polvere e traffico mezzi	

	pesanti di cui al disciplinare tecnico sulle tecniche costruttive ecocompatibili (allegato 4 al presente bando).	20
M	Premialità per aziende/imprese risultate assegnatarie nell'ambito della prima procedura di vendita (bando del 28.8.2008) a condizione che abbiano già stipulato regolare contratto di acquisto dei lotti	20

Nel caso di aziende operanti da meno di tre anni, i parametri di cui sopra vanno valutati con riferimento al numero di anni utili.

Nel caso di più richiedenti inseriti in graduatoria a parità di punteggio, verrà attribuita precedenza alla ditta avente maggiore anzianità di iscrizione alla C.C.I.A.A.

Se il numero dei richiedenti sarà inferiore ai lotti disponibili, si procederà al solo controllo relativo ai requisiti di partecipazione senza successiva attribuzione dei suddetti punteggi. In questo caso, laddove ci siano più richieste relative allo stesso lotto, verrà attribuita precedenza in base all'ordine di presentazione della domanda.

Art. 10

Formazione della graduatoria

La Commissione Esaminatrice potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi ritenuti utili ai fini della formazione della graduatoria.

In qualsiasi momento l'accertamento della mancanza dei requisiti o condizioni che hanno influito sulla collocazione del singolo richiedente in graduatoria comporterà, previa contestazione in forma scritta, l'annullamento di ogni provvedimento in favore del richiedente.

La graduatoria avrà validità per un anno, a decorrere dall'esecutività della approvazione finale della graduatoria stessa, e sarà utilizzata, con le procedure sopra illustrate, per le assegnazioni delle aree che si renderanno disponibili a seguito di rinuncia o decadenza degli assegnatari.

Art. 11

Spese di istruttoria

Le spese di istruttoria per ogni singolo lotto richiesto con le istanze sono determinate in € 50,00 (euro cinquanta,00) e non saranno rimborsate.

Il versamento dovrà essere effettuato sul C/C postale n. 13916986 intestato al Comune di Fiumedinisi – Servizio di Tesoreria con la causale “spese di istruttoria per la cessione in proprietà dei lotti delle aree artigianali” – codice IBAN: IT92 R076 0116 5000 0001 3916 986

Art. 12

Standards edilizi

- Indice territoriale 3,5 mc/mq
- Rapporto di copertura 50%
- Altezza massima m. 7,00 alla gronda – m.8,00 al colmo

Per le altre prescrizioni costruttive si fa espresso rinvio alle norme di attuazione del P.I.P. e del P.R.G.

Art. 13
Norme di rinvio finali

Per quanto non previsto nel presente Bando si fa espresso rinvio al “Regolamento Comunale per la cessione dei lotti delle aree artigianali”.

Il presente bando, completo di allegati, sarà pubblicato all’Albo pretorio on-line e sul sito istituzionale dell’Ente per giorni 15 consecutivi.

ALLEGATI:

1. fac-simile dell’istanza per acquisto lotti completa di dichiarazione sostitutiva;
2. disciplinare tecnico sul risparmio energetico;
3. disciplinare tecnico sulle tecniche costruttive ecocompatibili.