



# COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO

(Provincia di Caserta)

## **BANDO/DISCIPLINARE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOC. ISCHITELLA (1° SUB - COMPARTO)**

### **IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE**

#### **Visto:**

- Il Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano degli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con delibera di C.C. n. 62 del 30.12.2024 e ss.mm.ii.
- La delibera di G.M. n. 35 del 04.04.2025 con la quale è stato approvato lo studio di fattibilità tecnico - economico" finalizzato alla determinazione del prezzo di cessione delle aree.

### **RENDE NOTO**

che questo Ente intende procedere all'assegnazione mediante cessione in proprietà delle aree edificabili comprese nel vigente Piano per gli Inseidiamenti Produttivi, approvato ex art. 27 L. 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito del "1° Sub-Comparto P.U.A. della zona D – P.I.P." in località Ischitella.

Al presente Bando sono allegati e ne fanno parte integrante i seguenti elaborati;

- *"Regolamento per la cessione in diritto di proprietà delle aree approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 62 del 30.12.2024;*
- *Modello di domanda di partecipazione;*
- *Dati identificativi richiedente*
- *La planimetria dei lotti in assegnazione.*

Il termine per la presentazione delle richieste di assegnazione, corredate dalle dovute documentazioni, è di gg. 30 (trenta) a partire dalla data di pubblicazione del presente bando.

Le richieste dovranno contenere tutte le notizie finalizzate a stabilire la qualificazione del soggetto richiedente ed a formulare, da parte della apposita commissione, i punteggi relativi ai parametri riportati nei paragrafi successivi. I lotti assegnati potranno essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione di immobili da destinare ad insediamenti produttivi in conformità alla strumentazione urbanistica vigente all'atto del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Il Permesso di Costruire è soggetto al contributo di costruzione come per legge secondo la disciplina vigente al momento del rilascio.

Sono a carico del soggetto attuatore le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, salvo diversa determinazione comunale. In proposito si precisa che la zona P.I.P. in parola non è provvista di impianto di depurazione per cui i singoli progetti riguardanti gli impianti produttivi proposti potranno essere assentiti solo se essi prevedono, in relazione alle attività produttive da esercitare, i relativi e idonei impianti di depurazione o le modalità legali di smaltimento dei liquami o altro scaturenti dal ciclo produttivo.

**Ogni partecipante potrà richiedere e quindi risultare assegnatario di un massimo di n. 2 lotti, purché contigui.**

#### **SOGGETTI PARTECIPANTI**

Possono partecipare alla selezione di cui al presente bando le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più attività rientranti tra quelle afferenti all'artigianato ed alla piccola industria ai sensi della vigente normativa, con esclusione degli impianti di produzione, impiego, trattamento o deposito relativi alle seguenti voci riportate nell'elenco delle industrie insalubri approvato con D.M. 5 settembre 1994, Parte I- Industrie di prima classe: lettera A n. 70 (gas nocivi); lettera B n. 9 (amianto), n. 50 (esplosivi) e n. 101 (rifiuti tossici nocivi); lettera C n. 13 (impianti e laboratori nucleari) e n. 14 (inceneritori), così come previsto dall'art. 2 del regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti in area PIP.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione dei lotti nel Piano degli insediamenti produttivi, devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti essenziali che dovranno essere comprovati con la documentazione e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

a) iscrizione alla C.C.I.A.A..

b) per i titolari di ditte individuali e per gli amministratori muniti di poteri di

rappresentanza delle società: assenza 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;

c) l'Impresa deve trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo né sia in corso nei propri riguardi un procedimento per la dichiarazione di una delle dette procedure concorsuali

d) non aver reso false dichiarazioni;

e) il legale rappresentante/titolare dell'impresa non deve trovarsi in nessuna delle condizioni di incapacità come per legge;

f) l'impresa nonché gli amministratori e direttori tecnici non devono essere nelle condizioni di cui alla legge 31.05.1965 n. 575

g) regolarità contributiva e fiscale.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1) Certificato CCIAA con vigenza e dicitura antimafia ex art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 non anteriore a tre mesi (tale atto potrà essere sostituito da apposita autocertificazione redatta ai sensi di legge);

2) Atto costitutivo e statuto;

3) Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla iniziativa proposta, quali:

a) Caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale;

b) Presupposti e motivazioni che ne sono all'origine;

c) Obiettivi produttivi e di redditività perseguiti;

d) Descrizione del prodotto e/o del servizio che si intende realizzare;

e) Il mercato di sbocco e la concorrenza;

f) L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare);

g) L'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare;

h) Le prestazioni ambientali in termini di produzione di:

I) rifiuti speciali e/o pericolosi e delle modalità di smaltimento degli stessi;

II) di emissioni sonore e fumi e dei rispettivi sistemi di smaltimento;

III) di utilizzo di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili.

i) Risorse finanziarie;

j) Strategie commerciali;

l) Crono-programma dello sviluppo edilizio dell'area;

m) Relazione tecnica, anche con l'ausilio di elaborati grafici, descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte debitamente firmati dal legale rappresentante;

n) Scheda tecnica di sintesi come da allegato "B" del presente bando.

Per le imprese dei paesi U.E. si verificherà la documentazione prodotta secondo le normative vigenti nei rispettivi paesi, relativamente al possesso di tutti i requisiti prescritti per la partecipazione alla selezione delle imprese con sede in Italia.

La domanda è redatta in lingua italiana, secondo il modello allegato al presente bando, con indicazione del codice fiscale, del numero di telefono e della p.e.c. dell'impresa, indirizzata al Protocollo del comune e corredata dalle dichiarazioni richieste, dovrà pervenire in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune di San Felice a Canello entro e non oltre le ore        del Bando presso l'albo pretorio comunale.

Il plico dovrà riportare in maniera chiara la dicitura:

*"Sub. - Comparto 1-P.U.A. della zona D- P.I.P. in località Ischitella".*

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta, pena l'esclusione, da tutti gli interessati.

Infine i richiedenti devono:

- dichiarare che l'impresa è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge 12.3.1999 n. 68.

#### **PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.**

La graduatoria sarà esaminata da una Commissione composta da

- Responsabile dell'U.T.C. – Settore Urbanistica;
- 2 Membri esterni all'Ente (Esperti in materia)

La commissione redigerà la graduatoria secondo i criteri di seguito indicati:

**A.** Dichiarazione dalla quale si evince la possibilità occupazionale del nuovo insediamento produttivo riferita all'attività presente nonché a quella futura, da accertare sulla base di programmi di sviluppo:

<b>Numero di addetti</b>	<b>Punteggio</b>
fino a 5	1
da 5 a 10	2
da 10 a 15	3
oltre 15	8

**B.** Dichiarazione dalla quale si evince l'ubicazione della sede operativa dell'impresa (con preferenza crescente per sedi in Europa, Italia, Campania, Comune di San Felice a Canello) (punteggio previsto):

<b>Sede</b>	<b>Punteggio</b>
Comunità Europea	5
Italia	10
Campania	15
San Felice a Canello	20

**C.** Dichiarazione dalla quale si evince lo spostamento della sede operativa per eliminazione causa incompatibilità (per ragioni ambientali e/o di sicurezza e/o urbanistiche) con i centri storici, con i centri urbani e per incremento positivo della stessa (max **10** punti)

*C.1* - dal Centro Storico di attività nocive o moleste: **Punti 10**

*C.2* - dal Centro Urbano o zone residenziali o zone comunque improprie ad accogliere insediamenti produttivi: **Punti 8**

*C.3* - da altre zone o comuni limitrofi: **Punti 6**

**D.** Dichiarazione dalla quale si evince l'appartenenza a settori capaci di sviluppare sinergie industriali/artigianali nell'ambito della stessa localizzazione: **Punti 15**

**E.** Business Plan finalizzato alla valutazione dell'attività aziendale (punteggio massimo previsto **32 punti** suddivisi nel modo seguente) composto da:

<b>Contenuto del Business Plan</b>	<b>Punteggio</b>
Fattibilità della proposta	7
Prospettive di mercato	4
Prospettive occupazionali	5
Tempo necessario per la realizzazione dell'intervento	2
Eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile	4
Eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotti e/o di processo	3

F. Attestazioni di almeno n.1 Istituto di Credito per idonee referenze bancarie del soggetto promotore dell'attività **(15 punti)**

La commissione provvederà ad ordinare le istanze di partecipazione in ragione del maggior numero di punteggio acquisito dal richiedente registrati nella scheda di valutazione secondo i punteggi indicati nell'allegato C del regolamento e indicati nel punto che precede. I requisiti dovranno risultare dalla scheda tecnica sottoscritta e certificata dal richiedente, allegata alla domanda (Allegato A e B del bando).

Costituisce requisito preferenziale assoluto di assegnazione la presenza di una unità produttiva nel territorio comunale per la quale sia stata accertata l'incompatibilità della attuale localizzazione (mancanza di agibilità e/o usabilità dei manufatti), ovvero sia stata oggetto di prescrizioni igienico sanitarie che non consentano l'esercizio della attività nella esistente unità produttiva.

A parità di requisiti si procederà secondo i seguenti criteri di preferenza:

I Le aziende a basso impatto ambientale ai sensi del D.M. 5 settembre 1994; ù

II Le aziende con maggiore occupazione aggiuntiva;

III Le aziende appartenenti alla filiera agroindustriale;

IV Le aziende aventi una unità produttiva nel territorio del Comune;

In caso di parità di punteggio ed a parità di condizioni preferenziali, si ricorre a sorteggio pubblico quale criterio residuale ex. art. 77 ultimo comma del R.D. n. 287/1924.

I soggetti richiedenti i lotti possono essere imprese esistenti o di nuova creazione, in questo ultimo caso la commissione giudicatrice terrà conto che il punto riguardante "spostamento di sede per incompatibilità" previsto dal "Regolamento di assegnazione dei lotti" e dal "Bando di gara" non sarà tenuto in considerazione ai fini della valutazione della domanda.

### **FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

I lotti da assegnare sono i seguenti con i relativi prezzi a base d'asta:

#### **Cessione del diritto di proprietà dei lotti**

<b>Lotto – n. particella</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Ricavi (€)</b>
C1.1 – particella n. 5128	5.622,00	281.100,00
C1.2 – particella n. 5134	2.867,00	143.350,00

C1.3 – particella n. 5133	2.878,00	143.900,00
C1.4 – particella n. 5129	5.935,00	296.750,00
C1.5 – particella n. 5132	2.861,00	143.050,00
C1.6 – particella n. 5130	5.021,00	251.050,00
C1.7 - particella n. 5131	2.864,00	143.200,00

**Ogni partecipante potrà richiedere e quindi risultare assegnatario di un massimo di n. 2 lotti, purché contigui. In caso di richiesta di un numero superiore a due lotti, si chiederà a mezzo soccorso istruttorio al partecipante per quali intende concorrere. Il soggetto partecipante dovrà rispondere alla richiesta, a pena di esclusione, entro il termine di giorni tre.**

La graduatoria sarà affissa all'Albo Pretorio e sarà data pubblica informazione con la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e comunicato a tutti i richiedenti l'esito mediante posta elettronica certificata. Può essere proposto ricorso alla graduatoria, entro il termine di venti giorni dalla ricezione della comunicazione dell'esito al richiedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevuta o posta elettronica certificata indirizzata al responsabile del settore comunale competente. Nei successivi trenta giorni la commissione, come sopra indicata, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria nei modi di cui al presente articolo la quale sarà recepita con delibera confermativa dalla Giunta Comunale.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate nei tempi e nei modi di cui al Regolamento, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria, fino ad esaurimento e per un periodo non superiore ad un triennio dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate.

#### **PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.**

Il responsabile del settore comunale competente comunica al beneficiario non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta o posta elettronica certificata, gli esiti della predetta assegnazione oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma di accettazione.

Si precisa che entro 30 gg dalla comunicazione della assegnazione del lotto il titolare della assegnazione è tenuto a presentare tutti gli atti necessari richiesti per la stesura della convenzione preliminare di assegnazione ed a presentare idonea polizza

fideiussoria o bancaria a garanzia dei corrispettivi previsti da liquidare. La mancata esibizione dei documenti sopra elencati o la mancata sottoscrizione degli atti contrattuali preliminari comporterà la decadenza dell'assegnazione.

L'assegnazione delle aree risulta provvisoria e sarà perfezionata quale assegnazione definitiva con la stipula della convenzione definitiva solo all'atto del perfezionamento della procedura; pertanto, in caso di sospensione della stessa, nessun compenso o rimborso spetta ai concorrenti per la compilazione delle richieste e delle alleghe documentazioni nonché di ogni tipo di costo sostenuto rinunciando sin d'ora ad ogni ulteriore azione risarcitoria.

Il giorno stabilito per la firma di accettazione il beneficiario formula il proprio assenso firmando l'apposito verbale.

La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:

a) alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma pari al **50%** (cinquanta per cento) dell'importo dovuto;

b) il saldo di quanto dovuto sarà versato alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento che deve aver luogo entro 180 giorni dalla data di accettazione del lotto. Della data di scadenza dei 180 gg. per la stipula dell'atto viene data opportuna informazione all'assegnatario.

L'immissione in possesso del lotto avverrà contestualmente alla stipula dell'atto pubblico e del relativo pagamento a saldo.

La richiesta di permesso di costruire è presentata entro centoventi giorni – termine perentorio – dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, allo Sportello Unico e sarà esaminata dal competente organo entro 30 gg. dalla data di presentazione.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano i seguenti criteri:

1. entro trenta giorni dalla data indicata per la stipula del contratto: corresponsione degli interessi legali;
2. entro il sessantunesimo giorno: corresponsione del doppio degli interessi legali;
3. dopo il sessantunesimo giorno: revoca dell'assegnazione, mentre la caparra viene incamerata dalla Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento l'assegnatario è obbligato, per sé e per gli aventi causa, a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria nell'area P.I.P., delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

A tale scopo le imprese assegnatarie dei lotti dovranno obbligatoriamente costituire un consorzio per la gestione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comunali dell'area P.I.P. relativamente all'infrastrutture ed i servizi.

Il Consorzio dovrà essere costituito entro 90 giorni dalla data di assegnazione dei lotti.

### **NORME FINALI**

Per quanto non previsto dal presente bando, si farà riferimento al regolamento PIP approvato con delibera di C.C. n. 62 del 30.12.2024, alla Legge n. 865/1971, alla Legge n. 167/1962, oltre che alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed alle altre norme vigenti in materia.

E' possibile chiedere chiarimenti e prendere visione di tutti gli atti relativi al "*Sub. – Comparto 1 - P.U.A. della zona D - P.I.P. in località Ischitella*" presso l'U.T.C. - Settore Urbanistica.

San Felice a Canello, \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Settore  
Geom. Vittorio Piscitelli