



COMUNE DI PRIZZI

PROVINCIA DI PALERMO

Corso Umberto I° TEL. 0918344611 FAX 0918344630
www.comunediprizzi.gov.it
PEC: comunediprizzi.protocollo@certificata.com

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

BANDO PUBBLICO PER LA VENDITA DEI LOTTI DELL'ISOLATO A DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN C.DA ZACHIA

1- OGGETTO DEL BANDO

Oggetto del presente bando è la vendita dei lotti dell'isolato A del Piano per Insediamenti Produttivi localizzato in C.da Zachia, riapprovato con deliberazione consiliare n° 8 del 18/02/2016.

Il bando è stato redatto sulla base del Regolamento comunale di concessione e gestione dei lotti urbanizzati dell'area destinata ad insediamenti produttivi sita in C.da Zachia, approvato con deliberazione consiliare n° 32 del 13/08/2008, integrato con deliberazione consiliare n° 39 del 29/09/2008 e modificato con deliberazione consiliare n° 17 del 06/03/2015.

2- SOGGETTI BENEFICIARI

Sono soggetti beneficiari gli artigiani, le cooperative e le società artigiane regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane e le imprese industriali, regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A. e le loro associazioni e cooperative.

3- ATTIVITA' PRODUTTIVE INCOMPATIBILI

E' ritenuto incompatibile l'insediamento delle seguenti attività produttive:

- a) Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica e dichiarazione ai sensi del D.P.R.175/1998 e successive modifiche ed integrazioni (D. Lgs. 17 settembre 1999 n° 334);
- b) Impianti di produzione di fitosanitari e biocidi;
- c) Impianti produttivi di gas tossici che richiedono autorizzazione (R.D. n°147/1927 e seguenti);

- d) Impianti industriali di produzione e trattamento di materiale a rischio biologico (art. 78 D.lgs. n° 626/1994 ed allegato XI);
- e) Impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
- f) Concerie;
- g) Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti;
- h) Impianti di prima fusione per la produzione di ghise ed acciai;
- i) Attività estrattive;
- j) Discariche.

Sono comunque escluse tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi che siano tossici, stabili e bioaccumulabili superiori ai limiti di legge.

L'insediamento delle attività produttive soggette, nei termini di legge, a procedure di valutazione di impatto ambientale è ritenuto ammissibile previo espletamento delle relative procedure.

4- LOTTI DA VENDERE – ESTENSIONE

I lotti urbanizzati da vendere sono n. 11 (undici) come riportati nella planimetria allegata e come di seguito denominati:

- Lotti nn. 1, 2, 3 e 4 (ubicati lungo la S.S.118), estesi mq 2.475 ciascuno, di forma rettangolare (ml 45 x 55);
- Lotti nn. 6, 7, 8, 10 e 11, estesi per mq 2250 ciascuno, di forma rettangolare (ml 45 x 50);
- Lotto n. 5, esteso mq 2480, di forma trapezoidale;
- Lotto n. 9, esteso mq 2250, di forma trapezoidale.

5- POSSIBILITA' DI ACCORPAMENTO

I lotti possono essere accorpati fino ad un massimo di quattro; l'acquisto di più lotti è consentito solo qualora rimangono lotti disponibili in seguito dell'assegnazione dei lotti singoli.

6- PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza in bollo al Sindaco entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio del Comune e pertanto, entro e non oltre l' **11/05/2016**.

I plichi contenenti la documentazione, **pena l'esclusione**, devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero, mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, entro il suddetto termine perentorio .

I plichi, **pena l'esclusione**, devono essere idoneamente sigillati e devono recare, oltre al mittente, la seguente dicitura: **“Bando per l'assegnazione di lotti da destinare ad insediamenti produttivi in C.da Zachia – Isolato A”**.

7- DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Alla richiesta di assegnazione dei lotti, redatta in bollo nell'apposito modello di domanda – questionario (allegato “A” al presente bando), presentata dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'Impresa, dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

- a) Fotocopia del documento di identità del richiedente in corso di validità;
- b) Dichiarazione attestante la completa conoscenza ed accettazione delle disposizioni del vigente regolamento;
- c) Piano di fattibilità, sottoscritto dal titolare o dal Legale Rappresentante dell'impresa, dell'intervento che si propone nel quale siano indicati:
 - tipologia produttiva ;
 - dati dimensionali del locale che si intende costruire;
 - servizi necessari all'attività che si intende insediare;
 - eventuali altre informazioni ritenute utili;
- d) 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 precise indicazioni quantitative sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata, legalmente costituita, e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo insediamento.

E' inoltre indispensabile che vengano fornite utili valutazioni dei requisiti di cui al successivo punto 8 (Questionario) .

8- ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE – CRITERI DI VALUTAZIONE E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

Il Responsabile del V Settore – Servizi Generali ed al Cittadino, che potrà farsi coadiuvare da altro personale comunale, valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta di acquisto attraverso l'esame della documentazione presentata.

Ad ogni impresa partecipante sarà attribuito un punteggio in base ai seguenti criteri:

- 1) Trasferimenti nell'area artigianale di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano di Prizzi: punti 4;

- 2) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali rispetto alle attività preesistenti : punti 5.
- 3) Grado di inquinamento: costituisce elemento preferenziale l'impatto negativo che l'attività da trasferire esercita sul centro abitato (rumorosità, contaminazione ambientale, tossicità e simili (L.R. 2/86 - GURS n° 31/86): punti 6;
- 4) Essere imprenditore artigiano (i requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli previsti dalla L.R. 18 febbraio 1986 n° 3, che si intendono richiamati): punti 4;
- 5) Imprese dalla cui attività può derivare un sostegno e/o un aumento dell'indotto produttivo ed economico locale: punti 2;
- 6) Adozione di misure, da parte dell'impresa, volte al risparmio energetico: punti 5;
- 7) Imprese che sono costituite in ATI o che hanno creato un "cluster" (filiera): Punti 4;
- 8) Documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali: punti 4 ;
- 9) Iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell'ammissione a provvidenze pubbliche (Comunità Europea, Stato, Regione ecc.): punti 4;
- 10) Impresa con sede legale in uno dei Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni della "Valle del Sosio", ovvero del Distretto dei "Monti Sicani", ovvero del Patto Territoriale "Alto Belice Corleonese": punti 2;
- 11) Imprese o cooperative giovanili: punti 2;
- 12) Imprese o cooperative di donne: punti 2.

I punteggi di cui ai precedenti punti 11) e 12) non sono cumulabili.

A parità di punteggio prevale l'impresa che ha presentato per prima l'istanza (fa fede il timbro dell'Ufficio Postale di provenienza o dell'Ufficio Protocollo se consegnata a mano).

Il Responsabile del V Settore – Servizi Generali ed al Cittadino, in fase di esame delle domande potrà chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Curata l'istruttoria delle domande stesse e verificata la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione, si provvede, sulla base dello stesso, a redigere una graduatoria completa delle imprese ammesse con i punteggi attribuiti.

Alle eventuali imprese escluse sarà data comunicazione precisando i motivi dell'esclusione.

La graduatoria degli ammessi è pubblicizzata con le stesse modalità previste per il bando, di cui all'articolo 6 del regolamento.

Non sono ammesse istanze pervenute oltre i termini previsti nel presente bando.

In caso di esaurimento della graduatoria esistente e nel caso siano disponibili ancora lotti, saranno attivate le procedure di cui all'art. 6 del regolamento per la redazione di una nuova graduatoria.

Trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria senza che siano intervenute istanze di riesame e/o ricorsi, il Responsabile del V Settore – Servizi Generali ed al Cittadino approva, con apposita determinazione dirigenziale, la graduatoria per l'assegnazione dei lotti.

Pubblicata la graduatoria, il Responsabile del Settore convoca i soggetti utilmente collocati in graduatoria per la scelta del lotto da assegnare.

Successivamente, il Responsabile del Settore suddetto comunica ai beneficiari, oltre l'assegnazione, i dati tecnici relativi al lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento e l'ammontare del canone manutentivo indicando, altresì, la data per la firma dell'apposito verbale di accettazione.

Nel caso in cui il beneficiario non sottoscriva entro 20 giorni dalla comunicazione il verbale di accettazione e qualora non si perfezioni la cessione del lotto assegnato per espressa rinuncia degli aventi diritto o per mancanza di completamento dell'iter di cui sopra o per qualunque altro motivo, fermo restando il diritto per l'Amministrazione di applicare le penali di cui al regolamento, si procederà allo scorrimento della graduatoria, con successiva richiesta alle imprese utilmente collocate dopo la rinunciataria (o soggetta a revoca di assegnazione), sia a quelle assegnatarie di altro lotto che vogliono trasferirsi, sia a quelle non assegnatarie, sino all'esaurimento della stessa .

9- COSTO DEI LOTTI

Il prezzo unitario di vendita dei lotti è stato determinato con deliberazione della G.C. n° 31 del 03/03/2016, per come segue:

- Lotti nn. 1, 2, 3 e 4 (costo unitario pari ad € 9,00/mq): $9,00 \times 2.475 \text{ mq} = € 22.275,00$;
- Lotti nn. 6,7,8,10 e 11 (costo unitario pari ad € 12,00/mq): $12,00 \times 2.250 \text{ mq} = € 27.000,00$;
- Lotto n. 5 (costo unitario pari ad € 9,00/mq): $9,00 \times 2.480 \text{ mq} = € 22.320,00$;
- Lotto n. 9 (costo unitario pari ad € 11,00/mq): $11,00 \times 2.250 \text{ mq} = € 24.750,00$.

10- MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo dovuto per l'acquisto del lotto dovrà essere effettuato come segue:

- versamento pari al 25 % dell'importo totale al momento dell'accettazione dell'assegnazione;
- versamento pari al 75 % dell'importo totale al momento della stipula dell'atto di vendita.

11- CANONE DI MANUTENZIONE

Il canone di manutenzione è stato stimato, in via presuntiva e provvisoria, sulla base dei costi presunti di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e realizzate, compreso l'impianto di pubblica illuminazione e dell'impianto di sollevamento dei reflui fognari, in € 300,00 (Euro trecento/00) annui, per ciascun insediamento, salvo determinare successivamente, in

maniera definitiva, tale valore sulla base dei costi effettivi che saranno sostenuti dal Comune e sulla base della cubatura realizzata su ciascun lotto, attraverso delle tabelle millesimali.

12- MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Il canone di manutenzione dovrà essere versato alla tesoreria Comunale in quote semestrali anticipate entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento triennale secondo il criterio assunto a base della determinazione del canone iniziale seguendo le variazioni dei prezzi, intervenute nel periodo, degli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato in un'unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

13- RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone il concessionario è tenuto a pagare oltre alla rata stessa anche un'indennità di mora pari al 5 % per ogni mese di ritardo, fino al quinto mese.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale il Comune procederà al recupero delle somme secondo la normativa vigente.

14- CONTRATTO DI VENDITA – IMPEGNO – DECADENZA – SANZIONI

La vendita dei lotti è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica, rogato dal Segretario Comunale, da stipularsi entro 120 giorni dalla data di accettazione del lotto; le relative spese contrattuali sono a carico dell'acquirente.

Il contratto di vendita dovrà prevedere i seguenti obblighi per l'acquirente:

- a. l'impresa non potrà a qualsiasi titolo alienare, permutare o cedere, anche in minima parte, il terreno acquistato senza la preventiva e formale autorizzazione del Comune, il quale dovrà tenere conto che i nuovi soggetti dovranno possedere i requisiti previsti dal regolamento;
- b. diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi alla vendita (art. 57, comma 3°, della L.R.32/2000);
- c. impegno da parte dell'impresa a presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare entro due anni dalla stipula del contratto di vendita e ad iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, fatti salvi gli impedimenti estranei alla volontà dell'acquirente;

- d. ultimare l'investimento entro la data prevista dal proprio programma di investimento e comunque entro il periodo massimo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi per motivi eccezionali adeguatamente documentati;
- e. impegno dell'impresa acquirente a compartecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni mediante il canone annuo di cui all'art. 12 del regolamento;
- f. immutabilità della destinazione d'uso, delle finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria senza la preventiva autorizzazione del Comune, il quale dovrà accertare che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione di zona;
- g. obbligo di realizzare gli eventuali impianti di smaltimento speciale dei reflui o di pre-trattamento dei reflui fognari per rendere gli stessi idonei per l'immissione nella pubblica fognatura.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra comporterà la risoluzione del contratto di vendita in qualunque tempo.

Con deliberazione di Giunta Municipale sarà disposta la revoca della vendita e la restituzione di una somma, oltre eventuali interessi, pari al 75 % della somma versata dall'impresa e quindi il lotto ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova comprese le opere eventualmente già costruite sul lotto ceduto, il cui valore residuo non potrà essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del Comune .

15 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE - CAPACITA' EDIFICATORIA – DESTINAZIONI D'USO

L'edificazione in ciascun lotto è regolata dai seguenti parametri:

- distanza minima dalla strada statale: ml 30,00;
- distanza minima dal confine del lotto: ml 10,00;
- distanza minima dall'asse delle strade di Piano: ml 15,00;
- altezza dei capannoni destinati alle lavorazioni: libera;
- altezza degli edifici destinati ad uffici: ml 7,50;
- numero massimo di piani fuori terra per gli uffici: 2;
- indice di copertura (rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto): 0,50;
- superficie di ingombro massima dei capannoni (derivante dall'applicazione dei suddetti parametri): quella riportata nella planimetria allegata;
- superficie di ingombro massima degli uffici: ml 15,90 x 6,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alle attività produttive industriali ed artigianali, a cui possono essere connesse quelle commerciali dei prodotti ivi lavorati. Sono, altresì, ammessi capannoni per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti ivi lavorati o di semilavorati occorrenti alla produzione, nonché magazzini di stoccaggio di merci altrove lavorate.

Per le destinazioni d'uso, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3 del vigente Regolamento Comunale per la concessione e gestione dei lotti urbanizzati ed urbanizzandi, approvato con deliberazione del C.C. n° 32 del 13/08/2008, come modificato con deliberazione del C.C. n° 39 del 29/09/2008 e n° 17 del 06/03/2015.

E' fatto obbligo, inoltre, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi vigenti in materia di tutela ambientale e sicurezza.

16 - IMMODIFICABILITA' DELLE STRUTTURE

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non preventivamente e regolarmente approvate dagli organi competenti .

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire, in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

La verifica di conformità del progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità da richiedersi entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine dei lavori, saranno adottati gli atti consequenziali previsti dalla legge in materia di repressione dell'abusivismo edilizio.

Al fine del rilascio del certificato di agibilità e dell'autorizzazione allo scarico l'acquirente dovrà presentare la documentazione di rito prevista dalla vigente normativa.

17 - RINVIO A NORME

Per quanto non previsto nel presente bando si applica il regolamento comunale vigente e le leggi che regolano la materia.

18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – UFFICI PRESSO CUI CHIEDERE INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è la Rag. Anna Ferrara, Responsabile del V Settore. (tel. 091/834 46 35 - fax 091/834 46 30- mail: a.ferrara@comunediprizzi.gov.it).

Per informazione dettagliate e l'acquisizione della documentazione relativa al bando (planimetrie, regolamento e schema di domanda ecc.) rivolgersi all'ufficio tecnico comunale o all'ufficio attività produttive, presso la sede municipale in Corso Umberto I°, 64, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 11.00 alle ore 13.00.

Il presente bando è pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Prizzi e sul sito internet del Comune www.comunediprizzi.gov.it

Prizzi, 11/04/2016

Il Responsabile del V Settore

F.to Rag. Anna Ferrara