

DISCIPLINARE

allegato all'avviso pubblico

**PER L'ACQUISIZIONE DI DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI LOTTI
NELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI SCHIAZZANO NEL COMUNE DI MASSA
LUBRENSE**

Art. 1 – Scopo dell'avviso

La Società di Trasformazione Urbana Massalubrense S.p.A. Unipersonale (nel seguito "STU"), costituita dal Comune di Massa Lubrense anche allo scopo di dare attuazione alle previsioni urbanistiche in materia di insediamenti produttivi, con la pubblicazione dell'avviso cui è allegato il presente disciplinare, avvia un procedimento di evidenza pubblica finalizzato all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e del Piano per gli Insediamenti Produttivi in località SCHIAZZANO, attraverso la commercializzazione dei lotti disponibili e la realizzazione delle unità produttive.

Nell'area, descritta nell'apposita scheda descrittiva allegata, è prevista la realizzazione di un edificio da destinare all'avvio delle attività artigianali dotato di uno spazio espositivo, di aree esterne in proprietà esclusiva ed aree esterne in comune. I lotti disponibili, che sono oggetto della presente procedura, saranno ceduti in proprietà alle imprese artigianali selezionate. Successivamente, sulla base di una convenzione regolante i rapporti tra la STU e il soggetto giuridico unico che rappresenterà le imprese assegnatarie, sarà progettato e realizzato l'edificio comprendente le unità produttive dotate di spazi espositivi e gli spazi comuni.

Art. 2 – Imprese ammesse

Sono ammesse alla presentazione della domanda le imprese:

- regolarmente costituite e operanti nel settore della **produzione artigianale di beni e/o servizi**, escluso il settore alimentare, regolarmente iscritte all'albo artigiani con codice attività rientrante nella codifica ATECO 2007; l'operatività ed il tipo di attività sono dimostrati dal certificato camerale;
- per le quali non operi alcun divieto a contrarre con la pubblica amministrazione.

Ogni impresa in possesso dei requisiti soggettivi sopra riportati, che intenda partecipare alla selezione pubblica, potrà far pervenire la propria domanda alla STU.

La domanda dovrà essere recapitata all'indirizzo *STU Massalubrense S.p.A. – Largo Vescovado, 2 – 80061 Massa Lubrense (NA)* a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento in plico sigillato e controfirmato dal richiedente sui lembi di chiusura entro la data indicata nell'avviso pubblico.

Il plico dovrà riportare all'esterno, oltre al destinatario, l'indirizzo del mittente completo di numero di fax e la dicitura "DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI NELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI SCHIAZZANO NEL COMUNE DI MASSA LUBRENSE".

Art. 3 – Modalità di partecipazione

La **domanda**, redatta sul modello allegato all'avviso pubblico e riferita ad una o più possibilità insediative che possono comprendere anche l'accorpamento di due unità adiacenti¹, dovrà essere corredata da:

- **certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato**, in originale o copia resa conforme all'originale, comprovante l'iscrizione al Registro delle imprese, non anteriore a sei mesi dalla data di pubblicazione del bando, completo di nulla-osta antimafia ai sensi della L. 575/75 e di attestazione dell'assenza di procedura concorsuale negli ultimi cinque anni;
- **deposito cauzionale** versato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla S.T.U. MASSALUBRENSE S.p.A. IBAN: IT64 K051 4240 2601 2857 1019 223, pari al 5% del valore stimato nella scheda descrittiva allegata della/e unità produttiva/e richiesta/e, a garanzia della futura stipula del contratto a seguito dell'eventuale accoglimento della proposta;
- **copia dei bilanci** (se presenti) degli esercizi finanziari degli anni 2008 e 2009, in originale o copia resa conforme all'originale, (per i soggetti che non sono tenuti alla redazione del bilancio è richiesta copia della documentazione fiscale attestante l'attività nei medesimi anni completa del quadro economico)

¹ Le domande dovranno indicare in ordine di priorità le varie possibilità insediative richieste, in quanto non si potranno prendere in considerazione soluzioni insediative che non siano espressamente indicate nella domanda, anche per imprese in posizioni utili della graduatoria. Ad esempio, se l'impresa ritiene di poter svolgere la propria attività in una qualunque delle unità produttive dovrà elencare tutte le unità offerte con la sigla corrispondente in ordine di preferenza. Analogamente, potranno essere indicate tutte le coppie di unità adiacenti che possono ospitare l'azienda.

e situazione contabile al 30 giugno 2010 in originale o copia resa conforme all'originale;

- **piano economico-finanziario** dell'iniziativa imprenditoriale;
- **offerta**, in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante, oltre al nominativo dell'impresa offerente, la scritta "OFFERTA", in termini di aumento in euro del valore unitario per metro quadrato stimato dell'unità produttiva richiesta, redatta sul modulo allegato all'avviso pubblico.

Nel caso di imprese non aventi sede in Italia la documentazione indicata può essere sostituita dalla corrispondente documentazione riconosciuta dalla legislazione italiana.

È ammessa la presentazione della domanda da parte di raggruppamenti in possesso dei requisiti descritti. In tal caso, la domanda e l'offerta dovranno essere sottoscritte da ciascuna impresa raggruppata e la documentazione richiesta dovrà essere presentata per ciascuna impresa raggruppata. Nel medesimo caso, l'unico piano economico finanziario dovrà essere sottoscritto da tutte le imprese raggruppate.

È ammessa la presentazione di dichiarazioni sostitutive con le modalità indicate dal D.P.R. 445/2000.

La presentazione difforme dall'avviso o dal presente disciplinare comporterà l'esclusione della domanda dal procedimento di selezione.

Art. 4 – Valutazione delle domande e attribuzione dei punteggi

Le domande pervenute saranno preventivamente valutate al fine di accertare:

- il rispetto delle modalità di presentazione previste dall'avviso e dal presente disciplinare;
- il possesso dei requisiti soggettivi richiesti per la presentazione della domanda.

Per la valutazione delle domande e la redazione della proposta di graduatoria con le indicazioni per la stesura del progetto definitivo di insediamento (nei casi di accorpamento di diverse unità produttive), la STU si avvarrà di una Commissione di esperti appositamente nominata.

La proposta di graduatoria, soggetta all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della STU, sarà redatta attribuendo alle domande ammesse alla selezione i punteggi di seguito stabiliti:

- L'incremento del prezzo offerto espresso come importo unitario in euro per metro quadrato aggiuntivo all'importo base di €/mq. 350,00 (max €/mq 700,00 aggiuntivi): il punteggio sarà determinato nella misura massima pari a **35 punti** per l'aumento pari al valore massimo di €/mq 700,00 e nella misura minima, pari a zero, per l'aumento nullo (per valori intermedi si applicherà l'interpolazione lineare);
- Benefici per il miglioramento delle qualità paesaggistiche del territorio comunale: alle imprese che si impegneranno, in caso di assegnazione, a demolire strutture esistenti, legittime o oggetto di domanda di sanatoria non definita ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e/o dell'art. 39 della L. 724/94 anche se precarie, sarà attribuito un punteggio massimo pari a **20 punti** in caso di demolizione di volumetrie superiori a mc 500, 10 punti in caso di demolizione di volumetrie superiori a mc 250 fino a mc 500, 5 punti per volumetrie superiori a mc 100 fino a mc 250;
- Sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa imprenditoriale: in funzione della sostenibilità ed attendibilità del business plan presentato e della documentazione proposta a corredo, in comparazione con gli altri documenti descrittivi delle attuali attività dell'impresa, sarà assegnato, con espressa sintetica motivazione, un punteggio in numero intero compreso tra un valore minimo pari a zero e un valore massimo pari a **punti 20**.
- Benefici per la vivibilità nei centri abitati: alle imprese che si impegneranno, in caso di assegnazione, a mutare la destinazione d'uso degli immobili siti nelle zone omogenee A e B del territorio comunale attualmente impegnati nell'attività produttiva in altri usi consentiti nelle medesime zone è attribuito un punteggio pari a **punti 10**; il medesimo punteggio verrà attribuito anche alle imprese che svolgono le attività in locali in affitto nelle stesse zone omogenee;
- Localizzazione dell'attività produttiva dell'impresa: alle imprese operanti nel territorio del Comune di Massa Lubrense sarà assegnato un punteggio pari a **10 punti**, da incrementare di ulteriori **5 punti** per le imprese operanti in locali tenuti in fitto con contratto regolarmente registrato o sprovviste di laboratorio in sede fissa (in tale ultimo caso l'operatività nel territorio del Comune di Massa Lubrense ricorre se il titolare è residente nel comune o l'impresa vi ha sede legale), alle imprese operanti in altri comuni della Regione Campania saranno assegnati **5 punti**, alle altre imprese sarà assegnato punteggio nullo.

Art. 5 – Obblighi degli assegnatari

Le imprese utilmente presenti in graduatoria sono obbligate:

- a liquidare alla STU, a titolo di acconto per le attività indicate al successivo art. 8, la somma complessiva di € 150.000,00, ripartita tra le imprese secondo la quota di partecipazione all'acquisto del suolo, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva;
- ad acquistare l'unico lotto in vendita per una quota corrispondente al rapporto tra il valore stimato dell'unità produttiva di competenza ed il valore complessivo stimato delle unità produttive entro 30 giorni dalla formale richiesta da parte della STU, al prezzo offerto in relazione alla/e unità produttiva/e assegnate;
- ad individuare un soggetto giuridico unico in propria rappresentanza per tutti i rapporti riguardanti l'attuazione del progetto di insediamento e la successiva assegnazione in proprietà esclusiva delle unità produttive di competenza delle singole imprese, entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita di cui al punto precedente.

Il soggetto giuridico unico designato è obbligato:

- a sostituire, con ogni onere a proprio carico, eventuali assegnatari rinunciatari o decaduti per qualsiasi ragione, attingendo alla graduatoria redatta nell'ambito del presente procedimento, interpellando in successione gli interessati secondo l'ordine decrescente del punteggio, ferme restando le caratteristiche delle unità produttive interessate;
- a collaborare con la STU nella definizione del progetto definitivo dell'insediamento, nell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e dei pareri prescritti;
- all'assunzione di ogni onere, come sommariamente indicato al successivo articolo 8, per la costruzione dell'edificio e la sistemazione delle parti comuni.

In caso di sostituzione degli assegnatari, il soggetto subentrante dovrà assumere i medesimi impegni del soggetto sostituito, indipendentemente dai contenuti della propria domanda di partecipazione alla presente selezione.

Art. 6 – Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale a garanzia della futura stipula del contratto a seguito dell'eventuale accoglimento della proposta deve essere quantificato, in presenza di richieste multiple alternative, con riferimento all'alternativa che presenta il maggior valore della cauzione da versare (unità o coppia di unità adiacenti).

Il deposito cauzionale sarà restituito alle imprese non assegnatarie, entro 30 giorni dalla richiesta, da presentare seguito della stipula del contratto di compravendita del lotto oggetto di trasferimento.

Per le imprese assegnatarie, il deposito cauzionale costituisce acconto sull'importo da corrispondere ai sensi del precedente articolo 5.

La restituzione della cauzione non compromette la validità della graduatoria ai fini dell'eventuale sostituzione delle imprese assegnatarie.

Art. 7 – Prezzo offerto

Indipendentemente dalla localizzazione, il prezzo offerto va determinato, sulla base delle offerte formulate, come aumento - espresso in euro per metro quadrato - del valore base stimato in € 350,00 per metro quadrato di superficie utile lorda. I valori base di ciascuna unità produttiva di progetto sono indicati nell'allegata scheda descrittiva, che costituisce riferimento anche per le modalità di misurazione delle superfici utili lorde in caso di variazioni progettuali.

Il valore complessivo stimato del lotto oggetto di vendita di estensione pari a circa mq 6.060,55 risulta pari a € 621.812,43 (€/mq 102,60) è stato predeterminato in modo da assicurare il recupero del valore del suolo, dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quota parte degli oneri di realizzazione da parte della STU di opere compensative dell'impatto ambientale degli insediamenti P.I.P. e di adeguamento della rete viaria a servizio degli insediamenti produttivi.

Le superfici utili lorde, di riferimento, per la ripartizione tra le varie unità produttive del valore complessivo stimato, sono misurate al lordo delle murature perimetrali, delle tramezzature interne e delle scale interne ad uso esclusivo ed al netto dei muri o paratie di contenimento aventi sola funzione strutturale e non di tamponamento. Il valore unitario stimato include la quota di parti e superfici comuni, che restano attribuite ai singoli assegnatari in funzione del rapporto tra superficie lorda attribuita e superficie lorda complessiva delle unità produttive, indipendentemente dal prezzo offerto.

Art. 8 – Oneri successivi all'acquisto del suolo

Dovendosi procedere alla progettazione unitaria dell'intervento ed alla realizzazione mediante unico appalto con procedura di evidenza pubblica, i concorrenti si

impegnano a stipulare una convenzione con la STU, tramite il proprio unico rappresentante, che garantisca:

1. l'assunzione di ogni onere per lo svolgimento, a cura della STU, di tutti i servizi e la realizzazione delle opere incluse nel lotto oggetto di trasferimento, dagli studi propedeutici alla progettazione alla costruzione fino al collaudo finale dell'intervento;
2. il riconoscimento, a favore della STU, di un compenso per le attività di gestione delle fasi di studio, progettazione, svolgimento del contraddittorio con l'unico rappresentante designato, acquisizione di autorizzazioni e pareri, costruzione e collaudo dei lavori di importo forfetario determinato nella misura del 7% dei costi di cui al punto 1;
3. l'impegno al pagamento di imposte, oneri, diritti di allacciamento ai pubblici servizi, eventuale realizzazione di opere ed impianti anche all'esterno del lotto oggetto di trasferimento, che vengano richiesti per assicurare la funzionalità dell'edificio;
4. impegno a non vendere l'area o la costruzione sovrastante se non dopo cinque anni dalla data dell'atto di compravendita dell'area.

La ripartizione dei costi indicati nel presente articolo tra gli assegnatari sarà effettuata dall'unico rappresentante designato proporzionalmente alla superficie lorda delle rispettive unità produttive.

Tale criterio di ripartizione degli oneri non si applica alle attività successive al collaudo delle opere, restando tale fase non inclusa nell'oggetto della convenzione regolante i rapporti tra il rappresentante designato dagli assegnatari e la STU.

Le variazioni delle superfici lorde attribuite ai singoli assegnatari, comunque motivate, comporteranno la revisione, a cura del rappresentante designato, delle quote di ripartizione degli oneri. Anche in tal caso, però, non si provvederà ad alcun congruaggio del prezzo di acquisto del suolo.

La STU resta estranea dall'attribuzione tra gli assegnatari degli oneri previsti dal presente articolo e di quelli eventualmente derivanti dalla differenziazione qualitativa richiesta per singole unità produttive. La STU resta obbligata unicamente ad esporre i maggiori costi sostenuti per l'introduzione di varianti o per l'adozione di particolari tecnologie, finiture o impianti richiesti, tramite il rappresentante delegato, nell'interesse di singoli assegnatari.

Art. 9 – Caratteristiche delle unità produttive

Le opere da realizzare sono sommariamente descritte nel progetto preliminare sintetizzato nella scheda descrittiva allegata. In particolare, si prevede l'adozione dei seguenti sistemi tecnologici:

- strutture portanti in c.a. e acciaio dimensionate in considerazione del grado di sismicità della zona e delle caratteristiche del terreno di fondazione e dei terrapieni;
- locali al piano terra destinati alle attività produttive dotati di calpestio in pavimentazione industriale su vespaio areato soggetta a carichi accidentali uniformemente distribuiti almeno pari a DaN/m^2 400;
- impianti comuni e di uso esclusivo suscettibili di modifiche in funzione delle specificità delle attività lavorative da insediare;
- opere di completamento di tipo economico e di agevole manutenzione, nel rispetto delle norme regolamentari vigenti.

La tipologia prevista, l'articolazione spaziale ed ulteriori dettagli sulla costruzione da realizzare sono specificati nell'allegata scheda descrittiva.

Art. 10 – Procedura di gara

La Commissione di valutazione procederà preliminarmente, in seduta pubblica da comunicare almeno 5 giorni prima mediante avviso all'albo pretorio del Comune di Massa Lubrense, alla verifica della regolarità della domanda e del possesso dei requisiti soggettivi prescritti.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà all'attribuzione dei punteggi, ai candidati non esclusi nella fase precedente, sulla base dei documenti indicati all'art. 3, ad eccezione di quello relativo all'offerta economica.

A pena di esclusione, è vietata l'indicazione del prezzo offerto in termini percentuali o assoluti nella documentazione non costituente l'offerta da riporre in apposito plico sigillato; il piano economico finanziario, al fine di determinare i costi di investimento, riporterà convenzionalmente il prezzo a base di gara e non il prezzo offerto.

Infine, in seduta pubblica, da comunicare alle imprese ammesse a mezzo fax almeno 5 giorni prima, la Commissione procederà alla lettura dei punteggi attribuiti ed alla successiva apertura dei plichi contenenti le offerte. Le operazioni si concluderanno dando lettura del punteggio complessivo risultante e la stesura della consequenziale graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria sarà pubblicata entro 10 giorni sul sito web <http://www.comune.massalubrense.na.it> ed all'albo pretorio del Comune di Massa Lubrense, almeno per 10 giorni.

Chiunque interessato potrà presentare opposizione alla graduatoria entro i 10 giorni successivi al termine minimo indicato per la pubblicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Presidente della STU MASSALUBRENSE S.p.A. – l.go Vescovado n. 2 – 80061 Massa Lubrense (NA). Per il controllo del termine farà fede la data di spedizione della raccomandata.

I ricorsi pervenuti, insieme alla graduatoria provvisoria, saranno esaminati dal Consiglio di Amministrazione della STU, che procederà, sentita la Commissione di valutazione, alla stesura ed approvazione della graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva sarà comunicata a mezzo raccomandata a/r ai concorrenti in posizione utile della graduatoria ed a mezzo fax alle rimanenti imprese ammesse e sarà pubblicata sul sito web <http://www.comune.massalubrense.na.it> ed all'albo pretorio del Comune di Massa Lubrense entro 10 giorni dall'approvazione e per 15 giorni consecutivi.