



## Comune di CROPANI

Provincia di Catanzaro

Area LL.PP. - Urbanistica ed Edilizia Privata

Via P.G. da Fiore, 2 – Pec: protocollo.cropani.cz@asmepec.it - tel. 0961557636

PROT. 11871

DEL 29/10/2024

# BANDO PIP 2024

## PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEI LOTTI RICADENTI ALL'INTERNO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – (P.I.P.) CROPANI MARINA

### IL RESPONSABILE

Premesso che:

Il comune di Cropani è proprietario del Piano di Lottizzazione destinato ad insediamenti produttivi (P.I.P.) della estensione complessiva di Ha 07.83.42 – metri - quadri 78.342,00;

Il suddetto Piano di Lottizzazione, dal 1994 in poi, è stato regolarmente reso esecutivo attraverso manifestazione di interesse pubblico finalizzata alla cessione in proprietà o in diritto di superficie dei lotti a favore di aziende/società;

Le aziende/società risultate assegnatarie dei vari lotti hanno nel corso degli anni edificato secondo lo schema di convenzione sottoscritto e i vari progetti esecutivi proposti e approvati;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 16/06/2021, con la quale è stato adottato il nuovo regolamento attuativo per l'assegnazione delle aree ricadenti all'interno del Piano per insediamenti Produttivi settore Cropani Marina;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 21/05/2024 con la quale è stata approvata la rimodulazione del prezzo relativo alle aree ricadenti nel PIP;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n.25 in data 26/06/2024, con la quale è stata approvata la modifica all'art. 11 del regolamento attuativo per l'assegnazione delle aree ricadenti all'interno del Piano per insediamenti Produttivi settore Cropani Marina già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 16/06/2021;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29/02/2024, con la quale si approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni ex D.L. 112/2008 – L. 133/2008;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.119 del 24/10/2024, con la quale si dà mandato con la quale l'Amministrazione vista la disponibilità delle aree da assegnare all'interno del Piano per insediamenti Produttivi settore Cropani Marina contraddistinti con i numeri lotti n. 6, 7, 9, 19, 20, come da allegata planimetria e valutata la necessità di indire l'avviso pubblico per la selezione dei beneficiari dell'assegnazione dei lotti suddetti ha dato mandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per la predisposizione del bando per l'assegnazione delle aree libere in diritto di proprietà, nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento Comunale n. 11/2021, così come modificato dalla delibera del Consiglio Comunale n.25 del 26/06/2024;

Vista la determinazione n. 524 del 25/10/2024 con la quale è stato approvato lo schema di bando e gli allegati;

## INVITA

quanti fossero interessati all'assegnazione di lotti in diritto di proprietà all'interno del P.I.P. Piano per insediamenti Produttivi settore Cropani Marina per la realizzazione di nuovi insediamenti, a presentare domanda al **Comune di Cropani (CZ)**, presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Cropani – c.SO Padre Giovanni Fiore, n. 2, cap 88051**, con le modalità e secondo i termini del Regolamento in premessa indicato,

### Art.1 MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Possono presentare domanda di assegnazione delle aree le persone fisiche e/o giuridiche, le associazioni di categoria, i soggetti che erogano beni e servizi di cui all'art. 1 del Regolamento, nonché altri soggetti previsti dal regolamento comunale di assegnazione aree produttive che si unisce al presente bando.

La domanda redatta con indicazione dell'ordine di preferenza dei lotti su apposito modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Cropani o nel sito [www.comune.cropani.cz.it](http://www.comune.cropani.cz.it) e corredata dalla documentazione indicata dal regolamento, dovrà essere indirizzata al **Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cropani (CZ), – C.so Padre Giovanni Fiore, 2, 88051 Cropani (CZ)** dovrà pervenire al protocollo dell'Ente entro le ore **12,00** del **28/11/2024**.

L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., in plico sigillato con la seguente indicazione da riportare sulla busta: **"Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi"**.

La graduatoria sarà formulata entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio online del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.

Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.

Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica oppure mezzo PEC all'indirizzo

[protocollo.cropani.cz@asmepec.it](mailto:protocollo.cropani.cz@asmepec.it) con la seguente indicazione: **"Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi - Ricorso"**.

Nei successivi dieci giorni la Commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

La graduatoria sarà valida per i DUE anni successivi alla data del provvedimento di approvazione della stessa, e potrà essere utilizzata anche per l'assegnazione delle aree di altri Comparti. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento del diritto di proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente 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 - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (farà fede il timbro postale di spedizione). La graduatoria sarà affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito internet del Comune di Cropani.

Il servizio comunale di riferimento è L'Ufficio Tecnico - Urbanistica, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

## **ART.2 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA**

La domanda deve essere redatta in conformità al modello allegato al Bando di assegnazione e corredata, della seguente documentazione:

1. **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. 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**, avente data non anteriore a tre mesi, 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;
3. **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestante l'assenza di condanne penali e/o procedimenti penali pendenti**:
  - 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 dell'atto di notorietà del legale rappresentante** attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
5. **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del legale rappresentante** attestante, ai sensi della vigente normativa antimafia, che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. **un piano di fattibilità (Business - plan)** dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
  - a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:
    - fattibilità dell'attività proposta;
    - prospettive di mercato;
    - prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate entro il primo anno dal rilascio dell'agibilità dello stabilimento/edificio);
    - indicazione dell'incremento occupazionale avuto negli ultimi tre anni di attività;

- tempo necessario per realizzare l'intervento;
- eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
- eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;
- dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
- impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;
- eventuale disponibilità a finanziare annualmente iniziative e/o attività culturali, sportive, scolastiche e di promozione del territorio organizzate dall'Amministrazione comunale di Cropani per un importo di:  
€ 1.000,00 / 2.000,00 / 3.000,00 / 4.000,00 / 5.000,00 / 10.000,00 (indicare l'importo).

b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;

c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);

d) Layout degli impianti e dei macchinari;

e) Copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;

f) Almeno una referenza bancaria attestante la disponibilità di mezzi finanziari liquidi o di immediata liquidabilità adeguati nella loro consistenza a far fronte agli apporti di mezzi propri necessari alla copertura dell'investimento nei previsti tempi di realizzazione.

**7. Autocertificazione con la quale la ditta dichiara** di possedere/non possedere altri terreni o immobili, indicandone la destinazione, all'interno del territorio comunale di **CROPANI**, ovvero se svolge la propria attività, anche in altro comune, in locali tenuti in affitto e che gli stessi non sono dimensionalmente sufficienti e idonei allo svolgimento dell'attività produttiva oggetto della presente richiesta.

**8. Elenco dell'organico della ditta** degli ultimi tre anni, suddiviso per anni, con gli occupati suddivisi per mansioni. Questo documento non è dovuto per imprese di nuova costituzione.

**9. Libro Unico del Lavoro (LUL)** atto ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda.

**10. Eventuale copia del contratto d'affitto** dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività, alla data del bando.

**11. Versamento diritto istruttorio fissato in €.** **100,00** (cento/zero euro) sul conto corrente bancario IBAN **IT 37K**

**0825842960001000013016** intestato al Comune di Cropani, causale: "diritti di segreteria per istruzione domanda assegnazione suolo PIP";

### ART.3 - CORRISPETTIVI DI CESSIONE

Il prezzo di cessione delle aree, è stato determinato tenendo conto dei costi d'esproprio o d'acquisizione del terreno, dei costi di urbanizzazione primaria previsti dal progetto del PIP, nonché di ogni altro onere tecnico amministrativo e finanziario sostenuto dall'Ente per l'attuazione del P.I.P. o dell'eventuale comparto funzionale. Tale onere complessivo è stato ripartito per l'intera superficie vendibile.

Il prezzo per la cessione dei lotti in diritto di proprietà è stato stabilito con Delibera di Consiglio Comunale 23 del 21/05/2024 pari ad euro **50,00 al metro quadro**.

### ART.4 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Servizio Tecnico-Urbanistica comunica al beneficiario, non oltre 15 giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta o a mezzo pec, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto preliminare o definitivo.

La mancata presentazione per la stipula del contratto Preliminare o Definitivo, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

• **5%** a titolo di caparra cofirmataria ed in acconto, contestualmente alla firma del Preliminare di concessione del lotto o del Definitivo ed insieme alla presentazione di una fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per il rimanente 95%.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

• **95%** contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data della firma dell'accettazione, (n.d.r. nel caso in cui quest'ultimo non sia preceduto dal Preliminare = 100%) in unica soluzione oppure mediante rateizzazione, con obbligo di fidejussione, con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue:

**35%** entro un anno;

**35%** entro due anni;

**30%** entro tre anni.

Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fidejussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).

## ART.5 - CONSISTENZA DEI LOTTI

I lotti insistenti nel P.I.P. sono numerati come di seguito riportato:

LOTTO N.	SUPERFICIE MQ.	VOLUME EDIFICABILE	DATI CATASTALI FG. 27	COSTO PRESUNTO
6	2310	5775	444	€ 115.500,00
7	2200	5500	445	€ 110.000,00
9	2444	6110	451	€ 122.200,00
19	2100	5250	457	€ 105.000,00
20	2523	6307	458	€ 126.150,00

## ART.6 CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ai fini della formazione della graduatoria ai vari richiedenti, che dimostrino con adeguata documentazione allegata alla domanda di averne titolo, verranno assegnati i seguenti punteggi per richieste riguardanti gli stessi lotti:

### In relazione ai parametri occupazionali:

CRITERI		PUNTI
a)	per ogni addetto attualmente in carico (fino ad un massimo di 10)	punti 0,5
b)	per ogni addetto ulteriormente da impiegare entro il primo anno decorrente dal rilascio dell'agibilità (fino a un massimo di 10 p.)	punti 1,0
c)	impresa che abbia incrementato il numero dei propri addetti negli ultimi tre anni	punti 0,5 per ogni addetto che risulti dalla differenza tra quelli attualmente in carico e quelli di tre anni prima (fino ad un max di 5)

I suddetti punteggi sono cumulabili tra di loro.

### In relazione ai parametri dell'attività:

d)	Attività produttive, ditte artigianali o piccole e medie imprese che operano nella trasformazione di materie prime in prodotto finito o, comunque, attività che richiedono impiego di mano d'opera in tutto il ciclo di lavorazione complessivo del prodotto finito. Il presente punteggio non si applica per quelle aziende che hanno come prodotto finito semilavorati o che svolgono come attività la trasformazione dei semilavorati in prodotti finiti.	punti 10
e)	Attività artigianali nel settore della lavorazione del legno, ferro, marmo, tessile	punti 5
f)	Depositi	punti 3
g)	Stoccaggio di prodotti all'aperto	punti 1
h)	Trasferimento di attività esistenti nel territorio comunale che necessitano di ampliamento o ristrutturazione o che si trovino in aree del centro urbano densamente antropizzate	punti 2
i)	Settori che qualificano e diversificano l'assetto produttivo locale; (s'intende particolari attività che aprono nuovi fronti produttivi rispetto ai tradizionali settori dell'artigianato locale) quali ad esempio produzione di prototipi, macchine utensili, macchinari sperimentali ed innovativi da utilizzare per qualunque settore.	punti 7
l)	Iniziative imprenditoriali messe in atto da aziende di nuova costituzione ed il cui legale rappresentante abbia meno di 28 anni.	punti 4
m)	Industrie farmaceutiche, centri di diagnostica, purchè compatibili con le norme	punti 6

	vigenti in materia nazionale e regionale.	
n)	Disponibilità a finanziare annualmente iniziative e/o attività culturali, sportive, scolastiche e di promozione del territorio organizzate dall'Amministrazione comunale di Cropani.	L'attribuzione del punteggio avverrà nel modo che segue: - euro 1.000 annui: <b>punti 0,25</b> - euro 2.000 annui: <b>punti 0.50</b> - euro 3.000 annui: <b>punti 0.75</b> - euro 4.000 annui: <b>punti 1</b> - euro 5.000 annui: <b>punti 1.5</b> - euro 10.000 annui: <b>punti 3</b>

I suddetti punteggi sono cumulabili.

#### **ART. 7 PRIORITA'**

Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71.

Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.

In caso di parità di punteggio si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

#### **ART. 8 SERVIZI**

I lotti in vendita si intendono al netto delle strade, di parcheggi pubblici, del verde e verranno serviti di strade, illuminazione pubblica, acquedotto, gasdotto, fognature, linea telefonica ed elettrica compresa la predisposizione degli allacciamenti.

#### **ART. 9 EDIFICABILITA' DEI LOTTI**

L'edificazione dei lotti assegnati dovrà avvenire nella piena osservanza delle disposizioni regolamentari vigenti al momento del rilascio del relativo permesso di costruire.

Per quanto riguarda altezza e volumetria dei fabbricati si dovrà fare riferimento alle Norme di Attuazione del P.I.P. o P.R.G. o deroghe urbanistiche di cui all'art. 14 DPR 380/2001.

#### **ART. 10 OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO**

L'assegnatario si impegna a presentare il progetto ed a realizzare l'insediamento produttivo secondo quanto previsto dal regolamento di assegnazione delle aree produttive.

#### **ART. 11 LEASING**

Nel caso in cui gli immobili siano acquistati o costruiti attraverso un finanziamento in leasing la società Finanziaria che in ogni caso dovrà essere legata ad un istituto di credito bancario, s'impegna a:

cedere, alla fine della locazione, l'immobile ed il terreno assegnato all'azienda artigiana, industriale, assegnataria, che intenda esercitare il diritto di riscatto;

qualora, invece, l'azienda produttiva assegnataria intenda restituire l'edificio produttivo ed il relativo lotto di terreno, alla società Finanziaria (addivenendo in tal caso all'anticipata risoluzione del contratto), quest'ultima (la società Finanziaria) s'impegna a chiedere al Comune di Cropani l'autorizzazione a vendere, o cedere in locazione, l'immobile ad altre ditte aventi i requisiti.

In caso di vendita a nuovo assegnatario il prezzo e le modalità saranno stabilite dal Comune di Cropani secondo il criterio della priorità acquisita nella graduatoria delle ditte approvate dall'Amministrazione Comunale e successivamente da ditta produttiva proposta dalla stessa società di leasing.

Se la risoluzione del contratto con il primo assegnatario dovesse produrre sopravvenienze attive o passive, queste saranno regolate fra la società Finanziaria ed il medesimo primo intestatario.

#### **ART. 12 NULLITA' DEGLI ATTI**

Gli atti compiuti in violazione delle norme e condizioni contenute nel presente bando e nel regolamento disciplinare per l'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P. sono nulle. Eventuali ulteriori informazioni riguardo il procedimento di assegnazione delle aree potranno essere richieste dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Cropani 29/10/2024

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale  
f.to Arch. Marilena APRIGLIANO