

COMUNE DI CARPI
Provincia di Modena

**SCHEMA DI BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE A DESTINAZIONE
ARTIGIANALE-INDUSTRIALE IN ZONA PIP AUTOTRASPORTATORI E MAGAZZINI, IN
LOCALITA' FOSSOLI.**

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE A/9

Visto lo schema di bando approvato con la **delibera di C.C. n° 106 del 13/07/2017**, nell'ambito dei programmi per l'assegnazione di aree produttive,

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende cedere alcuni terreni già urbanizzati, per l'insediamento di attività produttive, a nord della città, facenti parte del Piano Insediamenti Produttivi, dell'Area "AUTOTRASPORTATORI E MAGAZZINI", in località Fossoli di Carpi.

1. OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE E DESTINAZIONE DEI TERRENI

Saranno assegnati i lotti (da cedere in diritto di superficie oppure, a scelta dell'assegnatario, da acquisire in diritto di proprietà) individuati nella variante PIP approvata con delibera C.C. n° **256 del 22-11-2001**, per una superficie complessiva di circa mq 7768, i lotti **11b e 44** (area facente parte ex lotto A) (sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Carpi rispettivamente al Fg.61 mapp.293 di mq 3881 (lotto 11b) ed al Fg.62 mapp.150 mq 23 mapp.167 mq 2917, mapp.170 mq 947 per complessivi mq 3887 (lotto 44) Saranno messi a bando anche eventuali lotti rinunciati nella successiva disponibilità dell'Amministrazione.

In particolare sono ceduti i seguenti lotti (vedi schema di Bando in **allegato B**):

| Lotto n. | SF sup. fondiaria | Costi unitari in diritto di superficie | Costi unitari in diritto di proprietà | Q superficie coperta 60% mq | Utilizzazione fondiaria 75% |
|------------|-------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | €/mq 112,72 | €/mq 122 | | |
| 11b | 3881 | 437.466,32 | 473.482,00 | 2329 | 2911 |
| 44 | 3887 | 438.142,64 | 474.214,00 | 2332 | 2915 |

I lotti saranno assegnati (secondo la scelta del richiedente sulla base dei lotti disponibili) e ceduti con modalità a scelta del richiedente (in proprietà ovvero in diritto di superficie) secondo gli schemi di convenzione approvati con atto del C.C. n° 200 del 9-12-2004 e secondo i prezzi approvati con atto del C.C.n°15 del 31-1-2017;

I lotti e le attività ammesse, sono espressamente indicati negli elaborati della Variante PIP, approvata con delibera C.C.n°256 del 8-11-2001. Tutti i lotti sono serviti dalle opere di urbanizzazione previsti dai progetti comunali.

CONDIZIONI PARTICOLARI D'ASSEGNAZIONE E DISPONIBILITA' EFFETTIVA DEI LOTTI

Ad avvenuta accettazione, da parte della ditta interpellata, della proposta di assegnazione, questa si intende immediatamente impegnativa per la ditta, mentre per il Comune lo sarà solo ad avvenuta approvazione, da parte del Dirigente, della relativa determina di assegnazione.

2. CASI D'ESCLUSIONE

Saranno escluse le richieste di Ditte che:

- non svolgono attività ammesse nel PIP Zona Autotrasportatori;
- producano e commercializzino la ceramica;
- non dichiarino esplicitamente, nella domanda, di voler utilizzare direttamente il lotto assegnato, per l'esercizio della propria attività.

3. DITTE AMMESSE

Saranno accettate le richieste di Ditte, già costituite al momento della presentazione della domanda, che svolgono attività ammesse.

Saranno inoltre ammessi consorzi od holding di tali aziende, a condizione che presentino la documentazione richiesta dal bando, anche per ogni singola azienda che intende effettivamente intervenire (oltre alla documentazione attestante l'appartenenza di tali aziende al consorzio od holding).

Le aziende consorziate che svolgano attività non ammesse nell'area, non saranno valutate, né potranno essere assegnatarie di unità immobiliari realizzate dal consorzio sul terreno comunale.

Analogamente, e alle stesse condizioni previste per i consorzi (ma con possibilità d'insediamento anche per la ditta capogruppo), saranno ammesse le holding.

E' ammessa inoltre la possibilità che due o più aziende non consorziate né collegate in HOLDING, intervengano su di un unico lotto, con domanda congiunta o aggregata fra loro.

4. TERMINI E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande, complete dei dovuti allegati sotto indicati, redatte **esclusivamente** su modulo (con competente **bollo**) reperibile presso il **Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico** (sede a CARPI, Via Peruzzi, 2 – 2° piano – tel **059/649128 – 059/649150**), o via internet www.carpidiem.it o Urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it presso le Associazioni Sindacali, dovranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune, presso Corso Alberto Pio, 91, esclusivamente a partire dal **27/09/2017** [giorno successivo al compiuto deposito (di 30 giorni) del BANDO] per **30** giorni (lavorativi) consecutivi fino al **31/10/2017**.

Non saranno esaminate le domande presentate prima della pubblicazione del bando o durante i 30 giorni del deposito o dopo il termine di scadenza. In caso di spedizione delle domande, saranno esaminate solo quelle, che indipendentemente dalla data di spedizione, perverranno entro i termini indicati.

Nella domanda deve essere dichiarato espressamente quanto segue:

- la disponibilità ad accettare le condizioni previste nel Bando, della delibera C.C. n° 106 del 13/07/2017 concernente i criteri e nelle bozze di convenzione tipo di cui alla deliberazione consiliare n.200 del 09/12/2004;
- la dichiarazione contenente l'impegno a sottoscrivere le convenzioni e ad iniziare i lavori entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale ed a sottostare alle condizioni del presente bando.

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- Fotocopia del Certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A.
- Scheda informativa (trasmissione **obbligatoria**) da compilare **esclusivamente su modulo** fornito dal **Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico** con autocertificazione della ditta, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, contenente dichiarazioni relative al possesso dei requisiti per l'ammissione e per l'eventuale attribuzione dei punteggi;
- Qualora la domanda sia presentata da un consorzio o da una holding di aziende, la suddetta documentazione dovrà essere prodotta anche da ciascuna ditta consorziata (o facente parte dell'holding) che intende insediarsi sul lotto, oltre a quella attestante l'appartenenza di ogni singola azienda al consorzio (o holding);

5. PROCEDURA D'ASSEGNAZIONE E RELATIVE CONDIZIONI

Il presente BANDO è stato approvato con decisione dirigenziale n° _____ del _____.

- a) Il bando sarà depositato per **30** giorni (dal **28/08/2017** al **26/09/2017**);
- b) Nei **30** giorni lavorativi successivi al compiuto deposito (dal **27/09/2017** al **31/10/2017**) potranno essere presentate all'Ufficio Protocollo (Corso Alberto Pio, 91 tel. 059/649661) o all'Ufficio Urbanistica (Via Peruzzi n.2 secondo piano tel.059/649128) o tramite pec all'indirizzo **Urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it**, le domande delle ditte interessate all'assegnazione, che dovranno obbligatoriamente (pena l'irregolarità della domanda) essere formulate compilando l'apposito modulo predisposto dal Comune.
- c) Nei successivi **30** giorni saranno istruite le domande, formulate le graduatorie dall'apposita commissione e predisposta l'approvazione della stessa, con decisione del dirigente.
Dopo l'approvazione della graduatoria, saranno chiamate (fino ad esaurimento dei lotti disponibili e della graduatoria) con lettera raccomandata A.R./ pec, tutte le ditte collocate utilmente nella graduatoria approvata, per la scelta ed accettazione del lotto e per il versamento dell'acconto del **3%** sul costo complessivo.
In caso di rinuncia della Ditta, tale importo sarà trattenuto dal Comune di Carpi, quale corrispettivo del recesso. Entro **15** giorni dalla data di versamento del primo acconto, se non esistono particolari cause ostative si procederà all'assegnazione del lotto.
Da tale data decorrono i tempi per i successivi pagamenti e adempimenti a carico della Ditta assegnataria.

6) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE - RINVIO ALLA PROCEDURA GENERALE D'ASSEGNAZIONE.

a. Casi di esclusione

Saranno escluse le richieste di aziende che, con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, svolgono attività non ammesse nel comparto urbanistico.
E' altresì esclusa la possibilità d'intervento da parte di soggetti che non intendono utilizzare direttamente il lotto. Sono infine escluse le ditte di produzione di ceramica.

b. Aziende ammesse

Saranno inserite in graduatoria le richieste di aziende che svolgono attività ammesse nell'area oggetto di bando (ad eccezione di quelle che svolgono attività di produzione di ceramica).

Saranno inoltre ammessi consorzi di tali aziende, a condizione che presentino la documentazione richiesta dal bando, anche per ogni singola azienda che intende effettivamente intervenire (oltre alla documentazione attestante l'appartenenza di tali aziende al consorzio).

Potranno essere assegnatarie le aziende consorziate purché svolgano attività ammesse dallo strumento urbanistico.

Alle stesse condizioni previste per i consorzi (ma con possibilità d'insediamento anche per la ditta capogruppo) saranno ammesse le holding.

E' ammessa inoltre la possibilità che due o più aziende non consorziate né collegate in HOLDING, intervengano su di un unico lotto, con domanda congiunta o aggregata fra di loro.

c. Valutazione delle domande

Per la valutazione delle domande saranno seguiti, i criteri di seguito descritti, precisando che:

- nel caso dei consorzi d'aziende, e delle holding, i punteggi da attribuire agli stessi (e alle holding) saranno quelli derivanti dalla somma dei punteggi relativi alle singole ditte da essi/e presentate (ed aventi i requisiti di assegnazione), anziché ai consorzi (o holding) in quanto tali;

- in caso di assegnazione a un consorzio, o ad una holding, la convenzione dovrà prevedere che possano poi intervenire unicamente ditte che non rientrino nei casi di esclusione di cui al punto a), pena la revoca dall'assegnazione;

- nel caso in cui due o più ditte richiedenti (non consorziate né in holding) intendano intervenire insieme su di un unico lotto, il punteggio attribuito alla richiesta congiunta, è dato dalla somma dei punteggi spettanti alle singole ditte.

Qualora all'atto della chiamata per la scelta ed accettazione del lotto per l'assegnazione congiunta, vi siano rinunce di ditte che abbiano apportato un punteggio determinante per la graduatoria, la posizione in graduatoria slitterà nella posizione inferiore, essendo azzerato il punteggio apportato dalla ditta rinunciataria.

Di seguito sono indicati i criteri d'attribuzione dei punteggi:

6.1) attività idro esigenti, ditte con sede a Carpi - **punti 300**, attribuibili:

- Alle domande presentate da ditte che svolgono attività di tintoria e tinto-lavanderia (per qualsiasi quantitativo di consumo d'acqua)

- Alle domande presentate da ditte che svolgono altri tipi di attività idroesigenti, (purché con alti consumi d'acqua, superiori a m³ 50.000/annui);

6.2) attività idro esigenti, ditte con sede fuori Carpi - **punti 150**, attribuibili:

- Alle domande presentate da ditte che svolgono attività di tintoria e tinto-lavanderia (per qualsiasi quantitativo di consumo d'acqua)

- Alle domande presentate da ditte che svolgono altri tipi di attività idroesigenti, (purché con alti consumi d'acqua, superiori a m³ 50.000/annui);

6.3) trasferimento dell'attività da zone non idonee, definite tali dagli strumenti urbanistici vigenti, avendo anche a riferimento il contesto di appartenenza (si può infatti verificare che una ditta sia localizzata in zona idonea (es. zona industriale di completamento speciale) ma

in contesto essenzialmente residenziale, con conflitti di compatibilità ambientale già in corso;

Il punteggio è attribuibile solo alle ditte con sede a Carpi, **max punti 200**, così configurati:

- se si trasferisce dal centro storico: punti **100**.
- se si trasferisce da una zona residenziale: punti **70**.
- se si trasferisce da altra zona non idonea: punti **40**.

Questo punteggio sarà attribuito a quelle aziende che svolgano attualmente l'attività in zona ove essa non è ammessa e s'impegnino, in caso d'assegnazione, a trasferire tale attività in area autotrasportatori.

Qualora l'attività da trasferire da zona inidonea sia anche inquinante (intendendo per tale quella classificabile, sulla base del T.U.L.S. 1265/'34, industria insalubre di 1^a o di 2^a classe) o rumorosa (oltre i limiti previsti dal DPCM 1-3-1991) i suddetti punteggi sono triplicati.

6.4) **sfratti**

(punteggio attribuibile solamente alle ditte con sede a Carpi) - **max punti 100**, attribuibili alle ditte che svolgono l'attività in locali in affitto, con sentenze di sfratto esecutive.

Il suddetto punteggio va attribuito in proporzione alla superficie di fabbricato oggetto di sfratto, rispetto alla superficie totale di fabbricato (anche frazionata su più sedi o filiali) a disposizione dell'azienda per lo svolgimento della propria attività.

6.5) **Incremento ponderato dei dipendenti occupati nell'azienda nel triennio**

Il punteggio sarà attribuito nel modo seguente:

| | incremento triennio 2014 / 2016 | Punti |
|----------|---------------------------------|--------------|
| 1 | inferiore o uguale a 0 | 0 |
| 2 | da 01% a 10% di incremento | 40 |
| 3 | da 11% a 20% di incremento | 80 |
| 4 | da 21% a 30% di incremento | 120 |
| 5 | da 31% a 40% di incremento | 160 |
| 6 | da 41% a 50% di incremento | 200 |
| 7 | da 51% a 60% di incremento | 240 |
| 8 | da 61% a 70% di incremento | 280 |
| 9 | da 71% a 80% di incremento | 320 |
| 1 | da 81% a 90% di incremento | 360 |
| 0 | | |
| 1 | oltre il 91% | 400 |
| 1 | | |

In particolare ci si riferirà alla media annuale dei dipendenti, in forza nell'azienda. A tale rapporto, saranno applicati i punteggi di cui sopra.

Tale dato (dipendenti occupati mensilmente) dovrà essere attestato con autocertificazione della ditta, nel quale sarà riportato l'elenco nominativo dei dipendenti, accompagnato dall'estratto del libro matricola, riportante i nomi dei dipendenti. Il comune si riserva di verificare la correttezza di tale dato. In caso di errori che determinino un miglior punteggio a favore della ditta, sarà disposta la revoca dell'assegnazione.

6.6) Imprese giovani, costituite dal 2010 in poi (ma costituite comunque entro la data della delibera di approvazione del Bando): punti 400.

Tutti i punteggi di cui sopra sono attribuiti alle singole ditte.

In caso di richiesta congiunta in qualsiasi forma (richieste congiunte di più ditte, oppure Consorzi d'Aziende oppure Holding e ditte collegate) saranno attribuiti i valori derivanti dalla somma dei punteggi spettanti alle singole ditte.

In caso di parità di punteggio fra più domande, sarà preferita nell'ordine seguente:

a) La domanda di ditta già assegnataria per l'ampliamento dell'attività.

b) La domanda contenente il maggior numero di ditte che intervengono congiuntamente, in una delle forme sopraindicate.

c) Nel caso in cui il numero di Ditte sia il medesimo, la domanda antecedente in ordine cronologico.

6.7) ditte con punteggio “zero” per precedente assegnazione

Alle ditte già assegnatarie di un lotto **esclusivamente** nell'ambito della zona “PIP Autotrasportatori” sarà attribuito punteggio zero, pertanto potranno aspirare all'assegnazione solo dopo che il Comune avrà soddisfatto tutte le altre ditte collocate in graduatoria anche qualora avessero anch'esse punteggio zero.

Tale slittamento verso il basso, vale anche in caso di richiesta congiunta con altra ditta che non sia già stata titolare di assegnazione, la quale seguirà le condizioni della ditta già precedentemente assegnataria di un lotto: la loro domanda aggregata è comunque a zero punti.

Per stabilire l'ordine di graduatoria di domande aggregate poste a zero punti, nelle quali sia presente almeno una ditta già assegnataria, si seguirà il criterio cronologico (prevale la domanda antecedente) di presentazione della domanda.

Fra più ditte singole (già assegnatarie di un lotto) poste a zero punti, che presentino domanda non aggregata, vale il criterio cronologico di presentazione della domanda.

Le richieste singole (già assegnatarie di un lotto) poste a zero punti prevalgono su quelle aggregate, nelle quali sia presente almeno una ditta già assegnataria.

Per ogni notizia riguardante la procedura da adottare per l'assegnazione dei terreni comunali, i successivi adempimenti a carico della ditta assegnataria, le norme e le condizioni di cessione in proprietà e in diritto di superficie, si rinvia a quanto specificato nella deliberazione consiliare n° 106 del 13/07/2017.(approvazione schema di Bando)

7) PREZZI E OBBLIGAZIONI FONDAMENTALI A CARICO DELLA DITTA ASSEGNATARIA.

Il prezzo di cessione in proprietà, il corrispettivo di cessione del diritto di superficie e la quota parte degli oneri d'urbanizzazione primaria (per le assegnazioni da effettuarsi a seguito del presente BANDO) sono stabiliti nella delibera consiliare n° 15 del 31-1-2017.

- CESSIONE LOTTI IN DIRITTO DI SUPERFICIE;

€ 112,72/m² quale “*corrispettivo*” complessivo;

- CESSIONE LOTTI IN DIRITTO PROPRIETA’;

€122/m² quale “*prezzo*” complessivo;

Sono previsti, a carico delle ditte assegnatarie dei terreni inseriti nel PIP dell'area autotrasportatori e magazzini, i seguenti adempimenti che dovranno essere assolti nei tempi sotto indicati:

- pagamento del 1° acconto (**3%** del totale) al momento di scelta ed accettazione del lotto. Tale importo costituisce anche il corrispettivo del recesso, qualora la Ditta, per qualsiasi ragione, rinunci al lotto;
- pagamento del 2° acconto (**47%** del totale) entro 120 giorni dall'assegnazione;
- pagamento del 3° acconto a saldo (**50%** del totale) dopo 240 giorni dall'assegnazione;

- presentazione documentazione tecnica (entro **6** (sei) mesi dalla data della determina d'assegnazione) presso il **Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico**, con riferimento all'art.6, lettera A) dello schema di convenzione) in triplice copia, debitamente sottoscritta dal tecnico progettista e dalla ditta ed approvata dal Dirigente del Settore A/9;

- stipula della convenzione entro **12** (dodici) mesi dalla data della determina d'assegnazione. Alla data del rogito tutte le rate devono risultare pagate integralmente, non essendo richiesta alcuna garanzia fideiussoria.

- I lavori di costruzione (previo il rilascio della concessione edilizia o permesso a costruire) dovranno essere iniziati entro **12** mesi dalla data di stipula della convenzione in conformità all'art. 6 dello schema di convenzione.

E' attribuita la facoltà della Ditta assegnataria, in conformità all'art.10 dello schema di convenzione di stipulare contratti di locazione finanziaria (leasing) ed in conformità alla deliberazione C.C. n°185 del 2-11-2002, anche successivamente alla data della stipulazione della convenzione.

Nel caso in cui vi siano ritardi nel pagamento delle rate, saranno applicati gli interessi di mora nella misura del tasso ufficiale di riferimento vigente, aumentato di tre punti. Gli eventuali interessi dovuti, saranno corrisposti al pagamento dell'ultima rata. In caso d'inadempimento di obbligazioni da parte della Ditta che:

- non si presenti per la scelta ed accettazione del lotto;
- non provveda al pagamento delle rate;
- non trasmetta la documentazione tecnica di cui all'art. 6 della convenzione tipo;
- non sottoscriva la convenzione nei termini stabiliti;
- non adempia ad altre obbligazioni previste nella delibera di approvazione del Bando, nel Bando stesso, negli schemi di convenzione tipo o nella concessione edilizia,

l'Amministrazione Comunale si riserva di trasmettere una diffida a adempiere, assegnando un termine per l'adempimento, decorso il quale potrà essere disposta la esclusione dall'assegnazione o la revoca dell'assegnazione, salva la trattenuta del corrispettivo del recesso e salvi i maggiori danni.

All'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere corrisposto il contributo sul disinquinamento e sullo smaltimento rifiuti, nella misura prevista dalle tariffe vigenti e una quota d'onere d'urbanizzazione secondaria.

La presentazione delle domande d'assegnazione da parte delle ditte richiedenti, equivale ad implicita ed integrale accettazione di tutte le condizioni stabilite dal Comune.

8) PUBBLICIZZAZIONE DEL BANDO, come segue:

- mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune con decorrenza dal giorno **28/08/2017** per la durata di **30** giorni naturali consecutivi fino al **26/09/2017**
- sulla rete civica del Comune di Carpi;
- Informativa alle ditte che hanno manifestato interesse all'assegnazione;
- Informativa alle associazioni di categoria presenti a Carpi (CNA, LAPAM, API, ASSOCIAZIONI INDUSTRIALI) affinché informino le ditte loro associate;
- Il bando potrà inoltre essere pubblicizzato su periodico del Comune "Carpi città" ed eventualmente pubblicizzato in altre forme ritenute idonee (es.: comunicati stampa);

9) INFORMAZIONI

Per qualsiasi informazione prendere contatti col responsabile del procedimento, la **Dott.ssa Arch. Nadia Zinnai del Settore A/9 Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico**) Via Peruzzi, 2° piano - 41012 CARPI (Mo) tel. **059/649128**; fax **059/649532**.

E-mail/ pec: nadia.zinnai@comune.carpi.mo.it o Urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

Sito internet del Comune: www.carpidiem.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE A/9
(dr. Ing. Norberto CARBONI)