



COMUNE DI SALERNO

Staff Sindaco

Via Roma – Palazzo di Città – 2° piano - 84121 Salerno
tel. 089/66.25.12 – 66.72.24 fax. 089/66.25.55 – 66.72.31

Oggetto: Bando di concorso pubblico per l'assegnazione delle aree nell'ambito del Piano per insediamenti produttivi per la cantieristica nautica – Località Capitolo S. Matteo.

Art. 1

Finalità

1. Il presente Bando disciplina il procedimento e le condizioni per l'assegnazione delle aree nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi per la cantieristica nautica in Salerno - località capitolo S. Matteo - adottato con deliberazione di G.C. n. 739 del 18.06.08 e approvato, ai sensi della L.R.C. n. 16/04, con delibera di G.C. n. 880 del 25.07.08 e con successivo con decreto Sindacale n. 14 del 29.07.08.

Art. 2

Normative di riferimento

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nell'ambito del presente bando, si richiamano le Norme Tecniche di Attuazione del PIP, il Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel "Piano per gli Insediamenti Produttivi per la Cantieristica Nautica in località Capitolo S. Matteo", approvato con deliberazione del C.C. n. 35 del 30.07.08, unitamente agli elaborati del progetto esecutivo approvati con determina dirigenziale n. 4377 del 02.09.09.

Art. 3

Aree per insediamenti produttivi

1. I lotti di insediamento delle attività produttive dedicate alla cantieristica nautica, messi a bando con il presente atto, sono in numero di 19, come meglio indicati nella Tabella 1 che di seguito si riporta e nell'allegata planimetria.

Tabella. 1. Lotti disponibili nell'insediamento produttivo per la cantieristica nautica. **N.B. LA PRESENTE TABELLA DEVE INTENDERSI SOSTITUTIVA DI QUELLE CONTENUTE ALL'ART. 7 DELL'ELABORATO TAV. N. SU5 NORME PIP NAUTICA SALERNO.**

Lotti	Superficie Fondiaria	Superficie Coperta AC < 50% di SF	Area a verde privato AV > = 10% di SF	Sup. Parcheggi e Piazzali SP > = 40% di SF	Volume Edificabile If (V/Sf) = 3.5 mc/mq
1	3094	1240	341.82	1512.28	10829
2	4216	2058	454.25	1703.72	14756
3	3815	1893	383.70	1538.66	13353
4	1778	683	208.98	886.02	6223
5	3151	1195	338.93	1617.07	11029 (*)
6	2606	1065	266.39	1274.61	9121
7	2696	1103	270.76	1322.70	9436
8	2530	1260	255.26	1014.47	8855
9	2832	1072	293.49	1466.92	9912
10	1564	606	170.63	786.84	5474
11	5793	2185	714.72	3072.83	20276
12	11039	4981	1486.61	4570.87	38637
13	3698	1385	473.58	1838.79	12943
14	4655	2287	493.55	1871.45	16293
16	1934	787	198.25	951.35	6769
17	2728	729	494.03	1511.97	9548
20	5035	2144	503.31	2387.66	17623
21	4277	1873	437.20	1967.30	14970
23	1280	417	218.88	643.86	4480
TOT	68721	28963	8004.34	31939.37	240527

* comprensivo del volume del fabbricato da recuperare pari a 1667.54 mc

NB: PER MOTIVATE ESIGENZE SONO REALIZZABILI VOLUMI TECNICI O, NELL'AMBITO DEL LIMITE MASSIMO DI SUPERFICIE COPERTA, TETTOIE O PENSILINE

2. Le superfici su indicate potranno subire lievi variazioni in diminuzione o aumento in ragione delle risultanze dei tipi di frazionamento in corso di redazione.
3. Relativamente ai lotti n. 1 2 3 4 5 e 6 si precisa che, pur essendo nella disponibilità dell'Amministrazione, per gli stessi è previsto che l'immissione in possesso avvenga non prima di un anno dalla data di assegnazione definitiva del lotto e ciò per effetto di accordi stipulati, ex 11 L. 241/90, dall'Amministrazione con i relativi proprietari.

4. Con particolare riguardo al lotto n. 5 si precisa che sullo stesso è presente un fabbricato per civile abitazione, regolarmente concesso, che dovrà essere rifunzionalizzato in linea con le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PUA.
5. Il lotto minimo d'intervento presenta una superficie di circa 1280 mq ed il lotto massimo di circa 11039 mq. Ferme restando le delimitazioni previste per la realizzazione degli interventi, sono ammessi accorpamenti di lotti, nell'ambito delle categorie di cui al comma successivo, sempre che sussistano motivate esigenze tecniche ed economiche.
6. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e tutti gli indici urbanistici relativi alle aree di insediamento, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, **Tav. n. SU5**, del PIP.

Art. 4

Utilizzazione delle aree

1. Il Comune ha la piena disponibilità delle aree, di cui al presente bando, per effetto di accordi ex art. 11 L. 241/90, sottoscritti con i relativi proprietari.
2. Le aree destinate agli insediamenti verranno cedute in proprietà agli assegnatari mediante convenzione di cessione, stipulata ai sensi dell'art. 27 L. n. 865/71 con rogito notarile, che verrà sottoscritta entro il termine di cui al successivo art. 14, comma 1, lett. b).
3. La strada di collegamento viario di variante alla strada litoranea, ed i relativi svincoli e rotatorie, rimarranno nella proprietà del Comune.
4. Le aree destinate alla realizzazione di opere di interesse comune saranno date in concessione novantanovenale, agli assegnatari, senza oneri aggiuntivi salvo quelli derivanti dalla loro gestione e manutenzione. La costituzione della predetta concessione avverrà mediante successivo e autonomo atto che ne disciplinerà i dettagli. L'utilizzo delle opere di interesse comune, da parte delle ditte insediate nelle aree PIP, sarà disciplinato da apposito regolamento che le stesse provvederanno, all'uopo, a redigere ed adottare.

Art. 5

Beneficiari

1. Possono concorrere, per il presente bando, le aziende produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale (quest'ultima solo se complementare all'attività produttiva), sia sotto forma individuale che sotto forma societaria, che operano nell'ambito della cantieristica nautica, alla data di pubblicazione del presente bando, intesa in tutte le sue forme quali, a titolo meramente esemplificativo, alaggio, varo, manutenzione ordinaria e straordinaria, costruzione, riparazione, trasformazione, restauro di qualsiasi tipo di imbarcazione o di sistemi propulsivi.
2. In considerazione della vocazione prettamente produttiva del Piano in questione, non possono insediarsi attività esclusivamente di tipo commerciale.
3. Per la specifica delle destinazioni d'uso delle aree si richiama tutto quanto previsto dalle NTA del PUA, **Tav. n. SU5** e, più in particolare, tutto quanto previsto dagli elaborati del predetto Piano Attuativo.

4. Gli aspiranti assegnatari che concorrono al presente bando non dovranno trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/06, comma 1, lett. a), b), c), e), g) ed i).
5. La domanda per l'assegnazione delle aree può essere presentata dalle aziende individuate al comma 1 singolarmente o riunite in consorzio.

Art. 6

Modalità di presentazione della domanda

1. I soggetti di cui al precedente art. 5, che intendono partecipare al presente Bando, dovranno presentare apposita domanda, con allegata documentazione, secondo le indicazioni fornite nel successivo art. 7 e con i modelli allegati al presente bando.
2. La domanda e la documentazione dovrà essere presentata all'interno di un plico chiuso, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione completa di indirizzo del mittente, con espressa indicazione anche del numero di fax presso il quale ricevere comunicazioni, e la seguente dicitura "**Bando per l'assegnazione delle aree per gli insediamenti produttivi per la Cantieristica Nautica in località Capitolo S. Matteo**".
3. All'interno del plico principale dovranno essere inserite ulteriori due differenti plichi, **Busta A** (documentazione amministrativa) e **Busta B** (documenti costituenti l'offerta), sigillate con le medesime modalità di cui al punto precedente; nella **busta A** dovrà essere inserita la documentazione di cui alle lett. a), b), c), del successivo art. 7; nella **busta B** dovrà essere inserita la documentazione di cui alle lettere d), e) ed f) del successivo art. 7.
4. La domanda potrà essere consegnata a mano direttamente all'ufficio Archivio Generale o trasmessa a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Salerno, Staff Sindaco - Via Roma – 84121 Salerno.
5. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.
6. Il plico dovrà essere indirizzato al Direttore dello Staff Sindaco e dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 30 settembre**.
7. Il predetto termine è perentorio ed il suo mancato rispetto comporta l'esclusione dalla gara.

Art. 7

Documentazione da presentare

1. Le ditte che intendono partecipare al presente Bando di gara, presentano, pena l'esclusione:
 - A) una domanda da compilare utilizzando il modello A) e B), allegato al presente bando, con la documentazione ivi indicata;
 - B) deposito cauzionale o fidejussione**, a garanzia della serietà dell'istanza e dell'impegno a rispettare le condizioni del presente bando e dell'allegata convenzione, dell'importo pari al 2% dell'importo presuntivo dell'investimento come desumibile dal piano

d'investimento presentato in sede di offerta. **Il deposito cauzionale** dovrà essere versato presso la tesoreria comunale: Monte dei Paschi di Siena – Via Roma – Salerno. Nel caso di **polizza fidejussoria bancaria o assicurativa**, la stessa dovrà essere rilasciata con modalità e caratteristiche previste dall'art. 75 del Codice dei Contratti. La firma di colui che rilascia la garanzia nonché la qualità che ricopre dovrà, a pena di esclusione, essere autenticata ed attestata a mezzo di un notaio. **E' fatto obbligo all'aspirante assegnatario di inserire, nella busta A, pena esclusione, la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o la polizza fidejussoria rilasciata con le modalità su indicate.**

- C) **per i soli soggetti che godono del diritto di prelazione** di cui all'art. 10 del presente bando, dichiarazione (da compilare utilizzando il modello C allegato al bando) con l'assunzione dell'impegno di cui al predetto art. 10, comma 2;
- D) scheda tecnica da cui risulti l'indicazione e la superficie del lotto di cui si chiede l'assegnazione, unitamente ad uno studio di fattibilità dell'intervento che si prevede di realizzare, con cronoprogramma, layout produttivo e allegata relazione tecnica descrittiva dalla quale emerga l'eventuale utilizzo di fonti di energia rinnovabili e/o alternative;
- E) Piano di investimento pluriennale redatto secondo lo schema seguente:
- L'impresa e i suoi protagonisti;
 - Sintesi del programma d'investimento proposto;
 - Il prodotto / servizio che s'intende offrire;
 - Il mercato di sbocco e la concorrenza;
 - L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione;
 - Le risorse finanziarie;
 - Dati occupazionali attuali e futuri;
- F) Dichiarazione redatta secondo il modello allegato D, contenente gli elementi caratterizzanti l'offerta che determinano l'attribuzione del punteggio;

Art. 8 Verifiche

1. Per il possesso dei requisiti previsti gli interessati potranno avvalersi dell'autocertificazione resa ai sensi del legge.
2. I soggetti assegnatari, prima dell'assegnazione definitiva, dovranno produrre gli originali dei documenti e certificazioni, pena l'esclusione, al fine di consentire alla Commissione Comunale, all'uopo costituita, le verifiche sul possesso dei requisiti richiesti, prima della conclusione della fase di assegnazione definitiva.
3. Qualora, a seguito dei controlli sopra indicati, i requisiti dichiarati in sede di presentazione della domanda risultassero non conformi rispetto a quanto dichiarato ovvero qualora per altre evenienze imputabili a fatti del pre assegnatario non si potesse pervenire all'assegnazione definitiva o al perfezionamento del rogito, il richiedente decade dal diritto all'assegnazione, l'Amministrazione incassa il predetto deposito

cauzionale ed avvia, ove ne ricorrano i presupposti, le procedure di legge previste per i casi di dichiarazioni mendaci.

4. Nel caso di cui al comma precedente la Commissione procederà all'assegnazione seguendo l'ordine di graduatoria.

Art. 9

Attribuzione dei punteggi

1. Ad ogni domanda sarà attribuito, dalla Commissione Comunale all'uopo costituita, un punteggio **max di 100 punti** come di seguito suddivisi:

	Criteri	Punteggio
1	Mano d'opera attualmente occupata o da occupare, come risultante dal piano di impresa: - da 1 a 3 unità lavorative punti 10 - da 4 a 6 unità lavorative punti 10 - oltre 6 unità lavorative punti 10 per un totale di punti	30
2	Azienda che prevede, nell'ambito del piano di assunzioni, di utilizzare personale, del medesimo settore nautico, posto in cassa integrazione o in mobilità: - da 1 a 3 unità lavorative punti 5 - oltre 3 unità lavorative punti 5 per un totale di punti	10
3	N. di anni di effettivo esercizio di attività nel settore nautico: - da 0 a 5 anni punti 5 - da 6 a 10 anni punti 5 - oltre 10 anni punti 5 per un totale di punti	15
4	Azienda che nel ciclo produttivo, utilizza fonti di energia di tipo rinnovabile e/o alternative: - in modo totale - superiore al 50% - fino al 50%	punti 20 punti 10 punti 5
5	Qualità dei servizi offerti in termini di tecnologie avanzate di gestione	5
6	Ammontare dell'investimento quale quello dichiarato nell'ambito della relazione tecnica presentata a corredo dell'offerta	20

Per quanto riguarda i criteri nn. 5 e 6 si procederà nel modo che di seguito si riporta:

I. **Punteggio relativo al criterio 5 “Qualità dei servizi offerti”**: ogni commissario (j), a propria discrezione, attribuirà alla soluzione di ogni concorrente (i) un coefficiente C_{ji} variabile da 0,00 a 1,00. Il coefficiente complessivo CT_i sarà il valore medio dei coefficienti C_{jTi} attribuito da ogni membro della commissione. Il relativo punteggio da assegnare ad ogni concorrente sarà determinato con la seguente formula di regressione lineare: $P = \frac{5 \times CT_i}{C_{max}}$;

II. **Punteggio relativo al criterio 6 “Ammontare dell’investimento”**: Relativamente all’Investimento il punteggio sarà attribuito mediante applicazione della seguente formula di regressione lineare $P: \frac{20 \times I_o}{I_{max}}$

P: punteggio da attribuire al concorrente in esame

20: punteggio massimo da attribuire

I_o : investimento proposto dal concorrente in esame

I_{max} : investimento massimo proposto in sede di gara.

Art. 10 Diritto di prelazione

1. L’Amministrazione prevede, nell’ambito della procedura di assegnazione delle aree PIP, un diritto di prelazione, a parità di punteggio, a favore di soggetti operanti nel settore produttivo cui il PIP è destinato, che siano proprietari di suoli destinati a standard, all’interno dei Comparti Edificatori del vigente PUC e quindi titolari di Diritti Edificatori.
2. I predetti soggetti possono candidarsi per l’assegnazione di lotti all’interno del PIP e godere del citato diritto di prelazione solo ove dichiarino **(utilizzando il modello C da introdurre tra le dichiarazioni della busta A)**, all’atto della candidatura, l’impegno alla cessione gratuita a favore del Comune dei suddetti suoli unitamente a eventuali connessi Diritti Edificatori; tale impegno è da intendersi non revocabile, salvo buon fine delle procedure di assegnazione. In tali casi, l’assegnazione dei lotti potrà avvenire solo successivamente o contestualmente alla predetta cessione gratuita di suoli unitamente agli eventuali connessi Diritti Edificatori.

Art. 11 *Lavori della Commissione e Formazione della graduatoria*

1. La Commissione preposta alla disamina delle istanze, il giorno fissato per l’apertura delle offerte, in seduta pubblica e previa convocazione dei concorrenti partecipanti **(che sarà inoltrata al n. di fax all’uopo indicato sul plico principale)**, procederà a verificare la regolarità formale delle buste contrassegnate con le lettere A e B, verificare la regolarità della documentazione amministrativa **(busta A)** ed il possesso dei requisiti previsti per la partecipazione al bando sulla scorta delle autocertificazioni prodotte e, in caso di esito negativo, adottare i provvedimenti di rito.
2. Successivamente la commissione procederà, in una o più sedute riservate, delle quali sarà redatto apposito verbale, sulla base della

documentazione contenuta nella **busta B**, alla assegnazione dei punteggi con le modalità di cui al precedente art. 9 ed alla conseguente redazione della graduatoria provvisoria di cui sarà data notizia, in apposita seduta pubblica, previa convocazione dei concorrenti partecipanti.

3. Successivamente e, previa verifica delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti richiesti, la Commissione Comunale procederà alla redazione della graduatoria definitiva.
4. La graduatoria definitiva, approvata con determinazione del Responsabile di Settore costituisce Atto di ASSEGNAZIONE DEFINITIVA.
5. Laddove, all'esito delle assegnazioni definitive risultassero lotti liberi, di dimensioni simili a quelli originariamente richiesti, l'Amministrazione provvederà, attraverso lo scorrimento della graduatoria, a far esercitare un diritto di scelta sugli stessi riservandosi, all'uopo, anche la facoltà di proporre divisioni o accorpamenti al fine di garantire la più ampia assegnazione delle aree messe a bando.

Art. 12

Opere di urbanizzazione e Infrastrutture

1. Le opere di urbanizzazione e servizi a rete sono a carico dell'Amministrazione Comunale che vi farà fronte con finanziamento concesso dalla regione Campania con decreto n. 806 del 25.09.09.
2. Pur non costituendo obbligo, per i partecipanti al presente bando, di effettuare sopralluogo delle aree, gli stessi potranno, laddove interessati, farne richiesta al preposto ufficio.
3. Relativamente alla realizzazione delle opere a mare il progetto definitivo è stato inoltrato agli Enti preposti e sono in corso le procedure volte all'acquisizione dei necessari pareri. L'area PIP, comunque, nell'ambito dei lavori in corso, sarà dotata di collegamento pubblico, diretto, con il mare.

Art. 13

Prezzo dei lotti

1. Il prezzo dei lotti è stabilito in € 150,00 al metro quadrato pari al costo sostenuto dall'amministrazione per l'acquisizione delle aree come da Delibera di G.C. n. 855 del 09/07/2010. Sono a carico degli assegnatari le spese contrattuali, notarili e fiscali inerenti e connesse l'assegnazione.

Art. 14

Cessione delle aree e modalità di Pagamento

1. Il predetto prezzo di cessione delle aree dovrà essere versato con le modalità di seguito elencate:
 - a) una quota pari al 10% del prezzo complessivo, da corrispondere entro il termine massimo di 30 giorni dalla data della determina dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva (immissione nel possesso del terreno che avverrà mediante redazione del verbale di consistenza. In sede di verbale di immissione verrà precisata anche la esatta consistenza del lotto trasferito, presumibilmente stimata come da Tab. n. 1);

- b) il saldo dovrà essere corrisposto al momento della sottoscrizione, con apposito rogito notarile, della convenzione di cessione della proprietà delle aree, di cui all'art. 27 L. n. 865/71, che avverrà entro il termine massimo di 6 mesi dalla data di cui alle predente lett. a).
2. Con la convenzione l'operatore assegnatario si obbligherà:
 - a) Ad assumersi tutti gli oneri contenuti nel presente bando e nel richiamato Regolamento;
 - b) A presentare la richiesta di permesso per costruire per la realizzazione degli edifici entro massimo 12 mesi dalla stipula della convenzione;
 3. La mancata presentazione alla stipula dell'atto di Convenzione comporterà la decadenza dell'assegnazione ed il conseguente incameramento della cauzione. La Commissione procederà all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria.

Art. 15

Termini di esecuzione dei lavori

1. Le aziende risultanti assegnatarie delle aree, secondo la graduatoria approvata, dovranno iniziare la costruzione degli immobili entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimarla entro i termini di validità del permesso per costruire, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.
2. In ogni caso il lotto assegnato dovrà essere costruito per intero nel termine massimo di 6 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Art. 16

Vincoli

1. E' previsto l'obbligo, in capo agli assegnatari, del mantenimento delle destinazioni d'uso delle aree, dedicate alla cantieristica nautica, per anni 10 dal momento dell'assegnazione definitiva.
2. Le costruzioni edificate sull'area non possono essere oggetto di vendita per 5 anni successivi alla conclusione dei lavori di edificazione.
3. Nel rispetto dei commi precedenti, è ammessa la locazione dell'immobile o la cessione dell'attività solo ad altre imprese che esercitino attività inerenti la cantieristica nautica, coerentemente con le norme regolanti il PIP, e previa comunicazione all'Amministrazione.
4. Mantenimento dei livelli occupazionali dichiarati in sede di partecipazione al bando per almeno i successivi tre anni dall'avvio dell'attività.

Art. 17

Risoluzione della Vendita

1. L'atto di cessione delle aree, formalizzato ai sensi dell'art. 14, si intenderà espressamente risolto (art. 1456 c.c.) nei seguenti casi:
 - a) qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 15;
 - b) in caso di mancato rispetto dei vincoli di cui al precedente art. 16;

- c) in caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali presentate in sede di rilascio del permesso di costruire e non autorizzata;
 - d) qualora non siano mantenuti i livelli occupazionali dichiarati in sede di partecipazione al presente bando per almeno i successivi tre anni dall'avvio dell'attività.
2. Nel caso di cui al comma 1 la Commissione procederà all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria o, in mancanza, con nuova procedura ad evidenza pubblica.
 3. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per motivi di cui al comma 1, il prezzo dell'area verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 15% a titolo di penale. La predetta restituzione è, in ogni caso subordinata alla riassegnazione del lotto stesso con le modalità su indicate. Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata potranno passare in proprietà dell'Amministrazione Comunale, previo corrispettivo di un importo da definirsi tra le parti, sulla base di una perizia di stima da effettuarsi da parte di una commissione tecnica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente.

Art. 18
Norme di Rinvio e finali

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione del PIP e degli strumenti urbanistici generali del Comune di Salerno.

Il presente bando, con i relativi modelli allegati, la bozza di convenzione e ogni ulteriore documentazione richiamata dal bando medesimo, è pubblicata sul profilo di committenza dell'Ente: www.comune.salerno.it/ sez: bandi e concorsi ed è liberamente consultabile, in formato cartaceo, presso l'ufficio Staff Sindaco – Area tecnica del Comune di Salerno nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.00 e solo il martedì e giovedì anche dalle ore 16.30 alle ore 17.30.

Per eventuali informazioni rivolgersi ai numeri 089/662512 – 089/667224 fax 089/662555. Estratto del presente bando sarà pubblicato anche sul BURC e su quattro quotidiani.

IL RUP

Arch. Angela Magliacano

IL DIRIGENTE
Dott. Alberto Di Lorenzo