



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari
Settore 3 – Urbanistica - Gestione Autorizzazioni Ambientali- Tutela del Paesaggio - Gestione del Patrimonio

BANDO DI GARA

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE E LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ di N. 6 LOTTI RICADENTI NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) IN LOCALITÀ SANT'ANGELO – ANNO 2023.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n°87. del 18-11-2022 di approvazione del regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree del piano per gli insediamenti produttivi Località Sant'Angelo, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 22/12/2022 e della Determinazione del Resp. Del Serv. n. 16 del 12/1/2023 per la pubblicazione del bando di gara.

RENDE NOTO CHE

- È indetto il bando pubblico per l'assegnazione e la cessione in diritto di proprietà di n. 6 (sei) lotti compresi nel Piano degli Insediamenti Produttivi - P.I.P. in loc. Sant'Angelo.
- La cessione in diritto di proprietà delle suddette aree avverrà, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n. 865, così come modificato dall'articolo 49, comma 17 Legge 27/12/1997, n. 449 e s.m.i. e con le modalità di cui al Regolamento Comunale per la cessione di aree ubicate all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 18-11-2022;

L'assegnazione dei lotti e l'utilizzo dei medesimi è nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste negli atti sottoindicati:

- contratto di cessione;
- progetto di impresa e piano di fattibilità redatto dalla ditta assegnataria;
- Bando di Gara nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) approvato con Delibera del C.C. n. 87 del 18-11-2022.

Art. 1 OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE

I lotti da assegnare sono individuati nell'elaborato grafico progettuale allegato e sono indicati nella tabella sottoriportata:

N. Progressivo	N. Lotto	Catasto Foglio	Catasto Particella	Superficie mq	Costo Lotto
1	23	24	394	1269	25.380,00 €
2	30	24	396-406-408	2151	43.020,00 €
3	31	24	397-402	1922	38.440,00 €
4	34	24	395-407	1558	31.160,00 €
5	36	24	381	1443	28.860,00 €
6	48	24	403-416	746	14.920,00 €

Al presente procedimento si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 per quanto di competenza.

Art. 2) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti privati, con o senza finalità di lucro, di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016, in possesso dei requisiti di cui agli artt. 80, 81, 82 e 83 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché i concorrenti con sede in altri Stati diversi dall'Italia nel rispetto delle condizioni ivi poste.

E' consentita la presentazione di offerte da parte di raggruppamenti o di consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti, ai sensi dell'art. 48 comma 8 del d.lgs.n.50/2016, che siano, pena l'esclusione, in possesso dei requisiti, indicati nel presente bando. **In tale caso la busta documenti, pena l'esclusione**, deve contenere una **Dichiarazione di impegno sottoscritta da tutti i soggetti costituenti il Raggruppamento Temporaneo** che, in caso di aggiudicazione della gara, i soggetti medesimi si costituiranno in soggetto economico permanente (società, consorzio, ecc.) prima della stipula del contratto di compravendita.

Tutti i soggetti del raggruppamento temporaneo dovranno sottoscrivere, a pena di esclusione, la domanda e i documenti indicati all'articolo 9

Nel caso di soggetti di cui all'art. 45, comma 2, lett. d) ed e) [raggruppamenti o di consorzi ordinari di concorrenti già costituiti] è espressamente richiesto, a pena di esclusione, l'atto costitutivo ai sensi dell'art.48 del d.lgs.n.50/2016, in originale o copia resa conforme nei modi di legge.

A norma dell'art.48, comma 7 del D.Lgs. n.50/2016, si ricorda che è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

I Consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lett. b) (Consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n.1577, e successive modificazioni, ed i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8.8.1985 n.443) e lett. c) (Consorzi Stabili) sono tenuti ad indicare, a pena di esclusione, in sede di istanza di partecipazione, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

In conformità alle previsioni di cui all'art. 47 comma2 del D.Lgs. n.50/2016 ss.mm.ii., i consorzi di cui all'art. 45 comma 2 lett. c), al fine della qualificazione, possono utilizzare sia i requisiti di qualificazione maturati in proprio, sia quelli posseduti dalle singole imprese consorziate designate per l'esecuzione delle prestazioni, sia, mediante avalimento, quelli delle singole imprese consorziate non designate per l'esecuzione del contratto.

NOTA BENE: I Consorziati per i quali il consorzio concorre, pena l'esclusione del consorzio dalla gara, sono tenuti a presentare la "Istanza di Partecipazione e Dichiarazione Unica" di cui all'allegato B (modulo di domanda), conformemente alla propria posizione in gara.

Ai sensi dell'art.48, comma 9, D. Lgs. n.50/2016 è vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione. Salvo quanto disposto, ai commi 17 e 18 del predetto art. 48 D. Lgs. n. 50/2016 **è vietata** qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile. La Stazione Appaltante procede, altresì, ad escludere dalla gara i concorrenti, nel caso venga accertato sulla base di univoci elementi, che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Ai sensi dell'art. 48, comma 19, del D.Lgs. n.50/2016 ss.mm.ii., previa istruttoria della Stazione Appaltante, è ammesso il recesso di una o più imprese raggruppate, anche qualora in raggruppamento si riduca ad un unico soggetto, esclusivamente per esigenze organizzative del raggruppamento e sempre che le imprese rimanenti abbiano i requisiti di qualificazione adeguati ai servizi ancora da eseguire. In ogni caso la modifica soggettiva di cui al primo periodo non è ammessa se finalizzata ad eludere la mancanza di un requisito di partecipazione alla gara.

L'inosservanza dei divieti di cui sopra comporta l'annullamento dell'aggiudicazione o la nullità del contratto, nonché l'esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento relative al medesimo appalto.

Art. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

- 1.** Possono concorrere all'assegnazione dei lotti in area P.I.P. le imprese costituite o costituende, (tra operatori economici aventi requisiti di cui all'art. 2 del Regolamento PIP), in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nel bando. Nello specifico, per la partecipazione all'assegnazione delle aree, i soggetti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
- 2.** Iscrizione al Registro delle Imprese o Albo delle imprese Artigianali della Camera di Commercio – CCI.A.A. alla data di pubblicazione del bando.
- 3.** Assenza delle cause ostative di cui all'art.80 del D.Lgs 50/2016 (vedi modello di domanda - Allegato B)

Art. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE

- 1.** Non potrà essere assegnato più di un lotto per singola istanza di operatore economico.
- 2.** Il riferimento riportato all'articolo 4 del Regolamento PIP che prescrive l'assegnazione massima di n.2 lotti deve intendersi da applicare anche con riferimento alle assegnazioni riferite a precedenti bandi di assegnazione dei lotti nel PIP.
- 3.** Il diritto di priorità riservato ai soggetti espropriati in occasione della realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi può essere esercitato una sola volta per singolo operatore economico considerando anche le precedenti assegnazioni che hanno determinato trasferimento di lotti.
- 4.** l'area viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che nessuno possa pretendere alcunché.

Art. 5 UTILIZZAZIONE DELLE AREE ASSEGNATE

- 1.** nelle aree di cui all'art. 1, oggetto di assegnazione in diritto di proprietà, è consentita la realizzazione di insediamenti artigianali, piccole e medie imprese di produzione/trasformazione di beni, attività di servizi, deposito e stoccaggio materiali.

- 2.** l'edificazione dei manufatti dovrà avvenire nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del PIP, delle NTA del PUC e del Regolamento Edilizio.

Art. 6 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'assegnazione e la cessione in diritto di proprietà del lotto prevede i seguenti oneri a carico del concessionario:

- 1.** destinare l'area alle finalità indicate nel contratto di cessione;
- 2.** non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del comune;
- 3.** rispettare in fase esecutiva le prescrizioni del titolo abilitativo;
- 4.** attivare l'insediamento produttivo previsto ovvero effettuare il trasferimento completo della preesistente attività produttiva, entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula del contratto;
- 5.** non cedere a terzi l'immobile prima di 5 anni dalla stipulazione del contratto. Resta fermo il diritto di prelazione della amministrazione comunale rispetto agli altri acquirenti.

Art. 7 - PREZZO DI CESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE AREE ASSEGNATE

- 1.** Il prezzo di cessione dell'area in diritto di proprietà è fissato in **€ 20,00 al mq.** e comprende il costo terreno e gli oneri di urbanizzazione primaria.
- 2.** Saranno a carico dell'assegnatario i costi di allacciamento ai pubblici servizi.
- 3.** Modalità di pagamento (pena la revoca dell'assegnazione):
 - il 20% del corrispettivo, a titolo di caparra ed in acconto, dovrà essere versato entro 60 giorni dalla comunicazione di approvazione della graduatoria definitiva.
 - la seconda rata pari al 40% entro i successivi 8 mesi dalla data di assegnazione del lotto (Determinazione di assegnazione);
 - il residuo 40% entro 16 mesi successivi alla data assegnazione del lotto (Determinazione di assegnazione) dovrà essere versato all'atto della cessione o concessione, contestualmente alla firma del Contratto Preliminare o Definitivo di concessione del lotto;
- 4.** Saranno altresì a carico degli assegnatari le spese contrattuali, notarili e fiscali inerenti e connesse

Art. 8 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AMMISSIONE –

La partecipazione al bando di assegnazione dell'area in oggetto, comporta l'esplicita ed incondizionata accettazione delle norme stabilite dal presente bando, dal Regolamento Comunale per la cessione di aree ubicate all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 18-11-2022.

La domanda di partecipazione, in regola con l'imposta di bollo, è trasmessa al Comune di Capoterra – Ufficio protocollo – via Cagliari, 91 - 09012 Capoterra (CA), dovrà essere compilata esclusivamente su modello conforme allo schema allegato al presente bando denominato All. "B" e sottoscritta, pena l'inammissibilità, in originale dal/dai richiedente/i.

Il modello di domanda ed il presente bando sono scaricabili all'indirizzo www.comune.capoterra.ca.it nella sezione "bandi e concorsi"; la domanda, dovrà essere presentata **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 20/03/2023, secondo le seguenti modalità:**

Consegnata a mano direttamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Capoterra – Ufficio protocollo via Cagliari, 91 – 09012 Capoterra (CA), a tal fine farà fede la data e l'ora indicate nel timbro del protocollo;

A mezzo Raccomandata A/R. o mediante corriere; presso il Comune di Capoterra – Ufficio protocollo – via Cagliari, 91 - 09012 Capoterra (CA); in tal caso il recapito della stessa, entro la data e orario indicato, sarà ad esclusivo rischio del concorrente. **Non farà fede la data del timbro postale.**

A mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo comune.capoterra@legalmail.it – pratica firmata digitalmente

Art. 9 - CAUSE D'INAMMISSIBILITA' E DI ESCLUSIONE DELLA DOMANDA

Non saranno in nessun caso prese in considerazione, e quindi saranno dichiarate escluse, le domande:

- presentate prima della data di pubblicazione del presente bando;
- presentate oltre il termine di cui all'art. 8;
- con omessa apposizione, in calce della domanda, della firma del/dei richiedente/i l'assegnazione del lotto (qualora trasmessa via PEC, si richiede la firma digitale);

Documenti di cui all'articolo 9 debitamente sottoscritti.

Art. 10 - ELENCO DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

Pena l'esclusione dalla procedura di assegnazione dovranno essere presentati i documenti sottoriportati, debitamente firmati dai richiedenti:

1. Domanda (All "B")

2. Progetto di impresa e Piano di Fattibilità dell'intervento, con indicazione dei seguenti contenuti minimi: (rif art.3 comma 4 del Regolamento)

- a) l'attività di impresa da esercitarsi (*descrizione dell'attività esercitata dall'impresa fornendo una panoramica dell'azienda, le visioni e gli obiettivi, con indicazione dell'ubicazione della sede legale e operativa, indicazione del mercato a cui si rivolge, indicazione dell'organigramma aziendale; indicare inoltre l'attività che sarà svolta nel lotto PIP e , eventualmente, riportare sinteticamente le attività svolte negli ultimi 5 anni*)
- b) le prospettive occupazionali, **con indicazione puntuale del numero di unità lavorative** occupate o che si prevede di occupare (*descrizione delle previsioni dei fabbisogni occupazionali a seguito della proposta di intervento nel PIP anche con indicazione di un possibile cronoprogramma delle assunzioni e della tipologia dei contratti prevista*)
- c) il tempo necessario per realizzare l'intervento (*cronoprogramma con indicazione dei tempi previsti per la progettazione, per l'esecuzione delle opere e per l'avvio dell'attività*)
- d) la descrizione dell'investimento necessario (*indicare tutte le attività (risorse e strumenti finanziari) che l'impresa metterà in atto per la realizzazione dell'intervento*)
- e) l'eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile (*anche finalizzata all'assegnazione del punteggio ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento PIP*)
- f) l'eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo utili per il miglioramento della performance aziendale (*descrizione dei caratteri innovati declinati nella gestione dei processi aziendali, organizzazione dell'azienda, gestione delle risorse umane, fasi del processo produttivo*)
- g) il numero di automezzi fissi o saltuari dell'azienda (*dotazione di mezzi di proprietà e/o comunque in uso specificando con quali forme contrattuali sono a disposizione dell'azienda*)
- h) il tipo di rifiuti prodotti, le emissioni, i consumi idrici ed energetici presunti dell'attività (*descrivere il tipo di rifiuti prodotti e le modalità di smaltimento, descrivere il tipo di emissioni in atmosfera prodotto, emissioni acustiche, consumi idrici e alimentazione idrica prevista, consumi energetici previsti e indicazione dei sistemi per l'abbattimento dei costi energetici e controllo con eventuali sistemi di monitoraggio*)
- i) la dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti regionali, nazionali o comunitari (*indicare eventuali finanziamenti pubblici per la realizzazione dell'intervento*)

3. Garanzia Provvisoria predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 11.

4. Patto di integrità allegato A)

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno sottoscritta da tutti i soggetti costituenti il Raggruppamento Temporaneo che, in caso di aggiudicazione della gara, i soggetti medesimi si costituiranno in soggetto economico permanente.

Art. 11 ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE

Le domande saranno istruite dal Servizio Tecnico entro **90 giorni** dalla data di scadenza del termine fissato dal presente bando per la presentazione delle domande. Ai fini di un compiuto esame delle domande, il Responsabile del Procedimento potrà richiedere motivatamente ulteriori elementi di valutazione e/o integrazione documentale.

Entro il suddetto termine, il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del supporto di una commissione costituita di dipendenti interni per l'istruttoria delle domande, formula una graduatoria provvisoria e l'approva con propria determinazione.

La graduatoria viene pubblicata all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune e vi rimane affissa per 15 giorni consecutivi. Di tale pubblicazione viene data comunicazione mediante PEC o raccomandata A/R agli operatori economici richiedenti, per eventuali osservazioni. Decorso i suddetti termini si procederà a convocare gli operatori economici per la scelta del lotto in ordine di graduatoria.

Seguirà l'assegnazione definitiva del lotto e la successiva comunicazione a ciascun operatore dell'avvenuta assegnazione dell'area con indicazione dei dati catastali identificativi del lotto, il corrispettivo di cessione dovuto, le relative modalità di pagamento e i termini di stipula dell'atto pubblico di cessione.

Il contratto non potrà essere firmato prima che decorrano i termini di legge per i ricorsi giurisdizionali agli atti approvati.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI (Art.5 del Regolamento PIP) :

L'affidamento dei lotti avverrà mediante graduatoria ottenuta dall'attribuzione di un punteggio sulla base dei seguenti criteri:

REQUISITO	PUNTEGGIO
Residenza dell'imprenditore\imprenditrice e\o ubicazione dell'attività produttiva e\o sede legale dell'operatore economico a Capoterra da almeno 2 anni alla data di scadenza del bando.	3
Trasferimento di attività esistente, localizzata nei centri abitati del Comune di Capoterra.	5
Trasferimento di attività esistente localizzata nelle zone al di fuori del centro abitato del Comune di Capoterra (vedi attività ubicate in zone agricole, attività ubicate in zonizzazioni non conformi, etc.).	3
Attività di produzione/trasformazione di beni	2
Attività di servizi	1
Imprenditorialità femminile (titolare da almeno 2 anni)	1
Imprenditorialità giovanile (sotto i 40 anni)	3
Imprenditore dai 40 ai 50 anni	2

Art. 12 – Garanzia provvisoria (rif. Art. 93 del D.Lgs 50/2016)

Ai sensi dell'Art. 93 del D.Lgs 50/2016 In fase di partecipazione alla gara dovrà essere fornita una garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Capoterra, pari a € 620,00 (Euro seicentoventi) pari al 2% del prezzo medio di compravendita delle aree), da prestare sotto forma di cauzione o di fideiussione.

In caso di partecipazione alla gara di un raggruppamento temporaneo di imprese, la garanzia fideiussoria deve riguardare tutte le imprese del raggruppamento medesimo.

In caso si propenda per la cauzione la stessa deve essere costituita a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, esclusivamente con bonifico Codice IBAN n. **IT85V010154408000070189873** , Codice SWIFT: BPMOIT22XXX, con causale "GARANZIA PROVVISORIA BANDO PER ASSEGNAZIONE LOTTO PIP"; in tal caso dovrà essere fornita dimostrazione dell'avvenuto bonifico.

La garanzia deve avere efficacia per almeno 24 mesi dalla data di presentazione dell'offerta e sarà svincolata, per i partecipanti non assegnatari del lotto, contestualmente alla comunicazione di mancata assegnazione del lotto. Per gli assegnatari la garanzia provvisoria sarà svincolata successivamente alla firma del contratto di trasferimento dell'area.

L'importo della garanzia è ridotto del 50 per cento per gli operatori economici di cui all'art.93 comma 7 del D.Lgs 50/2016 .

Art. 13 – PATTO DI INTEGRITÀ

Il Comune di Capoterra, in attuazione delle disposizioni di cui art. 1 comma 17 della legge n. 190/2012, ha adottato un modello di Patto di Integrità destinato a regolare i comportamenti degli operatori economici e del proprio personale nell'ambito delle procedure di affidamento degli appalti di lavori, servizi e forniture, nonché di tutti i contratti regolati dal D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. La partecipazione alla presente procedura è subordinata alla accettazione espressa delle norme di tale Patto di integrità, a pena di esclusione. Il mancato rispetto delle clausole del Patto di Integrità comporterà l'esclusione dalla procedura e/o la risoluzione del contratto stipulato tra la stazione appaltante e l'aggiudicatario.

Art. 14 - PUBBLICITA' DEL BANDO

Al presente bando, corredato dei relativi allegati, viene data la seguente pubblicità:

- a) Pubblicazione per la durata di 60 (sessanta) giorni all'Albo Pretorio On-line del Comune di Capoterra;
- b) Pubblicazione sul sito internet istituzionale – www.comune.capoterra.ca.it, sezione "Bandi e gare";

ART. 15 - PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 "Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" i dati richiesti dal presente bando e dal modulo di domanda saranno utilizzati esclusivamente per gli scopi previsti dal bando stesso e saranno oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata.

Art. 16 - NORME DI RINVIO

1. La partecipazione al concorso implica l'accettazione incondizionata delle norme del presente bando, nonché di tutte le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per la cessione di aree ubicate all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 18/11/2022.
2. Per quanto non previsto nel presente bando e nel citato regolamento, si farà riferimento alla normativa in materia, per quanto compatibile.
3. L'amministrazione, a proprio insindacabile giudizio, si riserva il diritto di non procedere alle

cessioni dei lotti in oggetto e si riserva, altresì, il diritto di non stipulare il Contratto, anche se sia in precedenza intervenuta l'assegnazione.

4. Ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il responsabile del procedimento è l'Ing. Fabrizio Porcedda.

Al presente bando si allega

- Patto di integrità – **All "A"**
- modello di domanda di partecipazione – **All "B"**
- Regolamento PIP **All "C"**
- Norme di Attuazione del PIP – **All "D"**
- Planimetria dei lotti del PIP – **All. "E"**

Capoterra li 16/1/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Urbanistica e Gestione Autorizzazioni Ambientali

Ing. Fabrizio Porcedda

Firmato digitalmente