

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' “ SAUDONE” DEL COMUNE DI STRIANO

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE LOTTI

AGRO INVEST S.p.A., Società Mista di Trasformazione Urbana costituita ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267

Visto:

1. che in data 20 giugno 2011 con delibera n. 23 il Consiglio Comunale di Striano ha deliberato, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, l'adesione del Comune alla società “Agro Invest – SPA” , ha approvato lo statuto e l'affidamento ad essa dei compiti e delle funzioni in materia di promozione, realizzazione e gestione di aree industriali, servizi alle imprese ed interventi di trasformazione urbana;

2. che in data 12 luglio 2011 presso lo studio del notaio Francesco Coppa in Scafati, il Comune di Striano, in persona del Sindaco pro tempore e la Agro Invest spa, in persona dell'amministratore delegato pro tempore, sottoscrivevano apposita convenzione, rep. n. 13923, per l'attuazione del P.I.P.;

3. che ai sensi degli artt. n. 5 e n. 6 della innanzi richiamata convenzione rep. n. 13923, il Comune di Striano ha espressamente delegato Agro Invest spa a svolgere tutte le attività amministrative e tecniche connesse all'espropriazione per pubblica utilità dei terreni costituenti il P.I.P. oltre che procedere all'assegnazione dei lotti industriali alle imprese aventi diritto;

4. che Agro Invest spa, in nome e per conto del Comune di Striano, ha già emanato nei confronti delle ditte proprietarie dei terreni costituenti il Piano Insediamenti Produttivi il decreto di espropriazione prot. n. 4633 del 15 luglio 2011; tale decreto, in corso di esecuzione, è stato affisso all'albo pretorio del Comune ed è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 53 dell'8 agosto 2011;

5. che Agro Invest spa ha sottoscritto in nome e per conto del Comune di Striano le convenzioni di assegnazione con le imprese partecipanti al bando del 2 ottobre 2006, del 13 gennaio 2012 e del 26 novembre 2012 che hanno confermato di voler attuare il programma di sviluppo industriale nel P.I.P. in località “Saudone”;

6. che all'esito delle suddette stipule, alla data odierna, risultano ancora disponibili circa **mq. 50.000** di lotti; motivo per il quale è necessario provvedere al rinnovo delle procedure di assegnazione;

Visto

- la delibera di Consiglio Comunale n.8 del 23/05/2006 con la quale è stato approvato il regolamento e lo schema di convenzione per l'assegnazione dei lotti in area P.I.P.;

- che l'Amministrazione Comunale di Striano, con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 12 marzo 2015 ha approvato lo schema dell'atto aggiuntivo alla convenzione stipulata con la società di trasformazione urbana Agro Invest spa;

-che con determina n. 41 del 10.04.2015 il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Striano ha approvato l'aggiornamento del Quadro Economico Generale per l'attuazione del P.I.P., conseguente a quanto stabilito nello schema di atto aggiuntivo, di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 2/2015 ;

- l'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni che norma e regola gli interventi nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi;

- l'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 che disciplina compiti e funzioni delle società miste per azioni di trasformazione urbana;

RENDE NOTO

È indetta pubblica selezione per l'assegnazione e la cessione di aree in diritto di proprietà ricadenti nell'ambito del Piano degli Insediamenti Produttivi denominato "Saudone" nel Comune di Striano, costituite da terreni aventi una superficie complessiva attualmente pari a circa mq. 50.000 oltre ai lotti di terreni che si dovessero rendere disponibili, a seguito di rinunce e decadenze, nel periodo successivo alla pubblicazione del presente bando e fino alla data presumibilmente del 31.12.2015.

La superficie effettivamente assegnabile è parzialmente condizionata dalla definizione dei rapporti, tuttora pendenti, con le imprese assegnatarie rinunciarie dei precedenti bandi, per effetto dei quali la superficie effettivamente assegnabile potrà subire delle variazioni.

ART. 1 – CARATTERISTICHE DEI LOTTI DA ASSEGNARE ATTUALMENTE DISPONIBILI.

1.1 Si prevede l'assegnazione di lotti di terreno edificabile per attività produttive per una superficie complessiva presunta di circa **mq. 50.000**, distinta in linea di massima in lotti indicati nella tabella riepilogativa che segue, nonchè nell'elaborato grafico allegato.

lotti liberi		
n.	lotto	mq
1	6	6.893
2	13	2.072
3	14	2.118
4	15	2.261
5	16	2.249
6	17	3.009
7	18	3.014
8	19	3.020
9	33	1.500
10	38	2.317
11	39	3.007
12	40	3.017

13	41	3.035
14	42	3.024
15	43	3.624
16	52	2.995 * superficie assegnabile mq. 1.500 circa
17	53	2.314
18	54	2.173
Totale		50.147

1.2 Le domande potranno avere per oggetto anche la richiesta di superfici che possono richiedere l'accorpamento di più lotti e la modifica dei tracciati viari. Nella domanda, di cui al successivo art. 4, i richiedenti dovranno indicare le dimensioni della superficie scoperta richiesta, eventualmente indicando il lotto o i lotti per cui esprimono preferenza.

1.3 La dimensione della superficie richiesta potrà essere modificata in base alle istanze presentate, fermo restando il rispetto delle norme tecniche del Piano.

1.4 Al presente bando è allegata la planimetria dell'area ed una scheda con indicazione dei lotti presumibilmente disponibili.

1.5 L'assegnazione dei lotti avverrà secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande dei partecipanti, con l'osservanza dei seguenti ulteriori criteri:

- a) disponibilità e fattibilità tecnica di un lotto delle dimensioni richieste;
- b) disponibilità dell'impresa avente diritto ad accettare l'assegnazione di un lotto di diversa dimensione dalla richiesta, nel margine percentuale in aumento o diminuzione di circa il 20%, in conseguenza di ragioni tecniche ostative ad una adeguata rimodulazione generale del piano, per adeguare i lotti di progetto alle istanze.

ART. 2 – COSTO DI ASSEGNAZIONE

2.1 Il costo per ogni metro-quadrato, di superficie netta dei lotti da assegnare, in diritto di proprietà, fermo restando quanto previsto nello schema di atto pubblico allegato, con le condizioni ed i limiti di cui ai successivi articoli, è previsto, nell'importo presunto, di **€ 72,56** (iva esclusa) comprensivo dei corrispettivi dovuti per le opere di urbanizzazione, per l'acquisizione dei suoli e per tutto quanto previsto dalla Convenzione in essere tra Agro Invest spa ed il Comune di Striano.

2.2 L'importo complessivo definitivo che l'impresa assegnataria dovrà corrispondere è condizionato dall'applicazione di quanto espressamente disciplinato dall'art. 4 dell'allegato schema di convenzione di assegnazione.

ART. 3 – BENEFICIARI DELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

3.1 Caratteristiche soggettive dell'operatore.

3.1.1 Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano sono ammesse le imprese manifatturiere, gestite da soggetti pubblici o privati, classificate come imprese industriali o/e imprese artigiane, imprese esercenti attività alberghiera, nonché le imprese di commercio di media e grande dimensione, così come definite dalla Legge Regionale n. 1/2000.

3.1.2 Le imprese manifatturiere sono quelle comprese nella sezione C del Codice ATECO 2007, con esclusione assoluta delle attività di cui ai codici C 15.11 (Preparazione e concia del cuoio), C 19 (Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari), C 20.11 (Fabbricazione di gas industriali), C 20.12 (Fabbricazione di coloranti e pigmenti), C 20.13 (Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici), C 20.14. (Fabbricazione di altri prodotti chimici di base organici), C 20.20 (Fabbricazione di pesticidi e di altri prodotti chimici per l'agricoltura).

3.1.3 Alla data di presentazione del Modulo di domanda di assegnazione del lotto di cui al successivo articolo 4, tali imprese devono essere già iscritte al registro delle imprese e devono trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo sottoposte a procedure concorsuali né ad amministrazione controllata.

3.1.4 L'assegnazione delle aree è riservata alle imprese manifatturiere definite "grande", "piccola e media impresa" e "piccola impresa", nonché alle imprese artigiane individuate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia. Sono ammesse le imprese esercenti attività alberghiera. Sono ammesse attività commerciali ed attività di servizi indicate nel successivo articolo n. 3.2.

3.2 - Caratteristiche oggettive dell'attività

3.2.1. Sono ammesse domande concernenti attività produttive a carattere stagionale, salvo che non si tratti di attività meramente occasionali, eventuali e secondarie.

3.2.2 Attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio in strutture di media-grande distribuzione, ai sensi del D.Lgs. n.114/1998, della Legge Regionale n. 1/2000 e della Direttiva 2006/123/CE attuata dal D.Lgs. n. 59/2010

3.2.3 Attività di servizi:

- Programmi di attività che prevedono una offerta integrata dei servizi nel settore delle attività di supporto ausiliare ai trasporti – logistica – (Codice Ateco H 52.21).
- Servizi complementari alle attività economiche (consulenza commerciale, legale, assicurativi, banche, postali, informatica, distribuzione carburanti ed altri servizi.)

3.2.4 Attività turistico- alberghiere (Codice Ateco I 55.10)

L'insediamento di tutte tali attività potrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione vigenti all'interno del Piano Insediamenti Produttivi e di tutte le norme tecniche previste dalle disposizioni legislative di settore (Commercio, Servizi, turistico-alberghiere) .

ART. 4 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

4.1 Le imprese interessate dovranno presentare una domanda, nella quale dovranno essere forniti tutti i dati necessari ad individuare le caratteristiche soggettive ed oggettive dell'impresa, come descritte nel precedente articolo n. 3. La domanda va prodotta utilizzando l'allegato modulo- (Allegato n.1), con le seguenti modalità:

- a) le domande dovranno pervenire a decorrere dalle ore 9.00 del giorno 8 giugno 2015;
- b) le domande verranno accettate fino alla data del 31 dicembre 2015.

Per l'assegnazione gli interessati dovranno inoltrare la domanda e tutti i documenti ad AGRO INVEST spa – sede operativa via Michelangelo Buonarroti snc – 84012 Angri (Sa), a mezzo del Servizio Postale di Stato con raccomandata A/R, corriere autorizzato oppure mediante consegna a mano all'indirizzo su indicato . Per il termine ultimo di presentazione delle istanze farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante per le domande spedite a mezzo raccomandata A/R, mentre per le domande consegnate a mano farà fede la data ed il numero di protocollo rilasciato da Agro Invest Spa. La consegna dovrà essere effettuata in orario di ufficio, dalle ore 9 alle ore 13.00 di tutti i giorni feriali, sabato escluso. La domanda in busta chiusa e sigillata dovrà contenere la seguente dicitura: “ *Bando di assegnazione lotti nell'area P.I.P. del Comune di Striano*”.

4.2 Alla domanda dovranno essere allegati, le seguenti dichiarazioni e documenti:

1. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, ovvero dichiarazione temporaneamente sostitutiva;
2. dichiarazione di accettazione espressa di tutte le condizioni previste dal bando e dalla bozza di convenzione per l'eventuale assegnazione e cessione dell'area (allegato n. 2);
3. schema di convenzione, debitamente firmata a margine di ogni foglio per accettazione in caso di aggiudicazione (allegato n. 3) ;
4. b) – versamento a mezzo assegno circolare all'ordine di Agro Invest s.p.a. o presentazione di idonea fidejussione, rilasciata da un istituto bancario, Compagnia Assicurativa di primaria importanza, Società Finanziaria o Confidi, esclusivamente iscritti nell'albo degli intermediari finanziari ex art. 107 del decreto legislativo n. 385/1993 presso la Banca d'Italia, a favore di Agro Invest s.p.a., e redatta secondo lo schema allegato (allegato n. 4 – SCHEMA FIDEIUSSIONE), **di una somma pari al 2% del costo complessivo di assegnazione**. Tale importo, in caso di assegnazione dell'area, verrà conguagliato sul costo totale della medesima o restituito in caso di mancata assegnazione. La fideiussione bancaria dovrà essere consegnata in originale e dovrà, altresì, contenere una clausola che consente l'immediata esigibilità della stessa a favore di Agro Invest, a prima richiesta. . Si precisa che le attività di valutazione delle domande verranno concluse entro 30 giorni dalla presentazione. Trascorso tale termine l'impresa richiedente avrà diritto alla restituzione della somma versata o allo svincolo della fideiussione. Nel caso di rinuncia all'assegnazione per fatto dell'assegnatario, dalla predetta somma o dalla fideiussione prestata verrà trattenuto l'importo del 2% a titolo di penale. E' stabilito la medesima penalità del 2% trattenuta dalla somma pagata o garantita nell'ipotesi che l'impresa richiedente, nella presentazione della documentazione, renda dichiarazioni false o mendaci e per questi motivi venga esclusa dalla procedura di assegnazione.
5. un programma di sviluppo aziendale che deve contenere tutti gli elementi indicati nel successivo art. 4.3. Il suddetto programma va compilato tenendo conto degli indicatori e di tutti gli elementi richiesti nel presente bando ed in particolare nei successivi artt. n. 5 e n. 6 .

4.3 Il programma deve essere composto esclusivamente da un documento “Business Plan, nel quale deve essere presentato il programma dell'iniziativa produttiva , avendo cura di fornire i maggiori elementi possibili che, sia pur in modo sintetico, contengano:

1. una presentazione del soggetto proponente;
2. un'analisi del mercato al quale si rivolge l'impresa;

3. le scelte strategiche per il posizionamento del prodotto/i previsti, i vantaggi competitivi, gli obiettivi di vendita;
4. le scelte di marketing, organizzative e finanziarie;
5. eventuali aspetti complementari dell'iniziativa proposta con altre previste o candidate all'assegnazione di aree nella medesima area PIP o con siti compresi nel Distretto Industriale di Nocera Inferiore - Gragnano, in una logica di rete ed in funzione di sviluppo di un distretto industriale e/o filiera produttiva;
6. i tempi di attuazione dell'iniziativa, con indicazione specifica del momento di inizio dei lavori e di completamento delle opere necessarie alla realizzazione dell'opificio industriale, completo in ogni sua parte;
7. i tempi di avvio delle attività produttive ed i tempi necessari affinché l'attività vada a pieno regime, in particolare per il raggiungimento dei livelli occupazionali massimi previsti;
8. un elaborato di primo livello che stimi il bilancio, stato patrimoniale e conto economico, per i primi tre anni dell'iniziativa, nonché i flussi di cassa.

Al fine di agevolare la redazione del business plan e di consentire criteri di valutazione uniformi, si fornisce in Allegato n. 5, un indice ragionato degli argomenti che devono essere contenuti nella prima parte del business plan, da adattare alle circostanze ed alle caratteristiche specifiche di ciascun programma.

Ciascuna domanda deve essere correlata ad un programma di sviluppo aziendale che non può riguardare più di una sola unità produttiva e che deve essere organico e funzionale, da solo idoneo, cioè, a conseguire gli obiettivi produttivi, economici ed occupazionali prefissati dall'impresa ed indicati nella domanda di assegnazione delle aree. Uno stesso programma non può essere suddiviso in più domande di assegnazione.

I suddetti documenti vanno compilati in modo opportuno con l'obiettivo di evidenziare i requisiti e gli indicatori di valutazione previsti dal presente bando.

4.4 La domanda potrà essere presentata anche da imprese industriali, di servizi, artigiane appositamente consorziate anche sotto forma di società consortile, per la realizzazione di un unico programma, secondo le modalità e limitazioni di impiego della superficie dei lotti previste dall'art. 1 del bando, concernente espressamente l'avvio di una determinata attività produttiva, secondo tutti i criteri e i requisiti previsti dal presente bando. All'atto della domanda dovrà essere documentata la formale costituzione del consorzio. Il requisito dell'iscrizione al Registro delle Imprese dovrà essere posseduto all'atto dell'eventuale assegnazione.

4.5 La domanda di assegnazione del lotto deve essere presentata, entro i termini di cui al precedente punto 4.1, utilizzando il Modulo appositamente predisposto, il cui facsimile è riportato nell'Allegato n 1.

4.6 Il presente bando e tutti gli allegati previsti sono pubblicati sul sito internet della società all'indirizzo www.agroinvest.it, in formato opportuno da poter essere scaricati ed utilizzati per la presentazione della domanda. Inoltre è possibile richiedere ulteriori informazioni e chiarimenti inviando un messaggio di posta elettronica all'indirizzo info@agroinvest.it.

ART. 5 – CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLA AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE

5.1 La valutazione di ammissibilità delle domande verrà effettuata da Agro Invest Spa entro 30 giorni dalla richiesta.

5.2 A seguito delle domande presentate i lotti di terreno verranno assegnati secondo l'ordine cronologico di presentazione.

5.3 La domanda di assegnazione dei lotti, ai fini della ammissibilità, dovrà fornire elementi di analisi di fattibilità e redditività economica finanziaria dell'iniziativa, nonché tutti gli elementi utili all'individuazione dei criteri e dei fattori indicati successivamente.

5.4 La valutazione di ammissibilità dei programmi avverrà sulla base dei criteri di seguito indicati:

a) **apporto capitale proprio non inferiore al 25%**; Per beneficiare dell'assegnazione di uno dei lotti disponibili, l'impresa richiedente deve dichiarare di impegnarsi a sostenere un programma di investimenti con un apporto di capitale proprio in misura non inferiore al 25%; tale misura è determinata come rapporto tra il detto capitale proprio e gli investimenti proposti, entrambi in valore nominale. Per tale fattore di ammissibilità verranno considerate come proprie le risorse derivanti da contributi pubblici già deliberati, con espressa esclusione dei fondi derivanti da ammortamenti anticipati e dagli utili futuri;

b) **validità e coerenza rispetto alle finalità dell'intervento di cui al P.I.P.**, valutata con riferimento alla qualità del programma e alla sua rispondenza alle finalità di incremento dell'occupazione e migliore rapporto tra capitale investito e personale occupato;

c) **validità del programma di sviluppo industriale e valorizzazione della proprietà e utilizzo dei risultati**, valutati rispetto all'allocazione delle risorse tecniche ed umane, rispetto agli obiettivi e alle attività proposti, all'economicità e realizzabilità del programma, alla qualità ed efficacia delle metodologie di lavoro prescelte, alle soluzioni di management adottate per la gestione delle attività, al Marketing strategico;

d) **ricadute potenziali in termini di innovazione tecnologica, economica e di competitività**, valutate con riferimento agli impatti attesi su filiere, settori economici ed utenti finali, alla valorizzazione delle competenze e della ricerca, agli impatti attesi sotto il profilo della sostenibilità ambientale.

5.5 Agro Invest Spa, tenuto conto di quanto previsto dal presente articolo, si riserva di formulare una valutazione di congruità ed ammissibilità della domanda.

ART. 6 CONDIZIONI E MODALITÀ DELLE ASSEGNAZIONI – PENALITÀ E REVOCA

6.1 L'assegnazione ed il successivo trasferimento in proprietà delle aree è vincolata ed è sottoposta alle condizioni speciali ed essenziali indicate specificamente nel presente bando, in particolare nei capoversi seguenti di questo articolo e nell'allegato schema di convenzione di cui al precedente art. 4.2, n. 3.

6.2 L'assegnazione e la vendita saranno risolte, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nel caso che l'impresa assegnataria dei suoli provveda ad alienare o dare in locazione il lotto assegnato e/o del fabbricato industriale realizzato prima che siano trascorsi almeno cinque anni.

6.3 Trascorsi cinque anni, nei successivi quindici anni, l'assegnazione, la vendita o la locazione saranno risolte, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, se l'impresa cedente, prima dell'alienazione o della locazione, non consentirà e per l'effetto, offrirà in prelazione il lotto e l'immobile realizzato ad Agro Invest spa o/e al Comune interessato. In ogni caso l'alienazione o la locazione potrà essere effettuata esclusivamente a favore di altra impresa che abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi come previsti dal presente bando e dagli altri atti regolamentari concernenti il Piano Insediamenti Produttivi del Comune interessato, nonché dalle leggi vigenti in materia.

6.4 I lavori per la realizzazione dell'opificio industriale insistente sul suolo assegnato dovranno essere effettuati entro i seguenti limiti temporali essenziali:

- a) entro 60 giorni dalla richiesta del Comune di Striano, dovrà essere presentato al Comune di Striano il progetto esecutivo, ai fini della richiesta del permesso di costruire;
- b) entro 3 mesi dal rilascio del permesso di costruire dovranno avere inizio i lavori per la realizzazione dell'opificio;
- c) entro 18 mesi dal rilascio *del permesso di costruire* dovranno essere completati i lavori;
- d) entro 36 mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio dovrà essere assicurato il pieno regime alle produzioni programmate.

6.5 Il mancato rispetto dei tempi indicati specificatamente nel precedente punto 6.4, in considerazione dell'imminente interesse pubblico all'attuazione del P.I.P., determina la risoluzione espressa della convenzione di assegnazione e di trasferimento in proprietà del suolo, ai sensi dell'art. 1456 e art. 1457 del codice civile.

6.6 Il mancato rispetto delle clausole di cui al punto 6.4 e la conseguente risoluzione di cui al punto 6.5, comporterà il diritto di Agro Invest spa all'applicazione della penalità prevista dall'art. 10 dell'allegato schema di convenzione di assegnazione.

Art. 7 STIPULA DELL'ATTO DI CESSIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

7.1 Entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione del lotto è facoltà di Agro Invest spa di invitare l'impresa assegnataria a stipulare la convenzione di assegnazione. All'atto della stipula della convenzione di assegnazione, dovrà essere effettuato il pagamento di un importo pari al 35 % del corrispettivo.

7.2 Il mancato rispetto di questo termine se non motivato farà venire meno l'assegnazione e la società avrà diritto a titolo di penalità ad incamerare una percentuale pari al 2% dell'importo garantito dalla fideiussione prestata all'atto della domanda, ovvero dalla somma pagata a titolo di acconto, ai sensi dell'art. 4.2, n. 4.

7.3 L'atto pubblico di trasferimento della proprietà sarà trascritto a cura della società ed a spese dell'impresa assegnataria con indicazione integrale dei divieti e degli oneri previsti dal presente bando e delle cause di risoluzione espressa stabilite.

7.4 Il corrispettivo relativo alla cessione dell'area stabilito nella convenzione di cui all'art. 4.2, potrà essere conguagliato, su semplice richiesta della società in relazione al costo definitivo di acquisizione dei suoli costituenti il P.I.P. ed al costo definitivo dei lavori per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, secondo quanto dettagliatamente previsto dall'art. 2 dell'allegato schema di convenzione.

7.5 E' consentito alle imprese insediate di accedere a diverse modalità di finanziamento a condizione che alla società sia garantito l'esercizio del diritto di prelazione sull'immobile e sulle strutture produttive realizzate con possibilità di indicare la ditta subentrante sulla base delle normative del P.I.P. vigenti.

Angri / Striano li, 4 maggio 2015

Il Sindaco del Comune di Striano
Aristide Rendina

Il Presidente di Agro Invest spa
Felice Luminello