



COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

BANDO PUBBLICO
PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE -
INDUSTRIALE-AGROALIMENTARE-COMMERCIALE RICADENTI
ALL'INTERNO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DEL COMUNE
DI CASTELBUONO.

RIAPERTURA TERMINI PER PRESETAZIONE DOMANDE

IL RESPONSABILE DEL V° SETTORE
URBANISTICA E PATRIMONIO COMUNALE

Viste :

- 1) la Deliberazione del Consiglio Comunale nr.52 del 22 settembre 2016 con la quale è stato adottato, ai sensi dell'art. 3 L.R. 71/78, il Piano per Insediamenti Produttivi ex Sirap;
- 2) la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 54 del 27.09.2016 con la quale è stato approvato il Regolamento Comunale per la “Gestione della zona artigianale Piano Insediamenti Produttivi”, di seguito indicato “Regolamento”;
- 3) Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n°101 del 05.09.2018 con la quale è stato approvato l'atto d'indirizzo relativo allo scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione mediante realizzazione diretta da parte dei privati di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- 4) la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 28 del 07.07.2021 con la quale è stata adottata la variante per l'assestamento relativa alla correzione degli errori materiali scaturiti dall'avvenuto corretto rilievo delle opere di urbanizzazione pubbliche realizzate nell'area ex SIRAP oggi P.I.P. di c.da Piano Marchese.
- 5) la Deliberazione di Consiglio Comunale nr.46 del 22.11.2021, con la quale è stata approvata la modifica al Regolamento Comunale per la “Gestione della zona artigianale Piano Insediamenti Produttivi”, di seguito indicato “Regolamento”;
- 6) la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 11 del 07.03.2021 con la quale è stata approvata la variante urbanistica per l'assestamento planimetrico dell'area ex SIRAP oggi P.I.P. di c.da Piano Marchese.



RENDE NOTO

Che sono riaperti i termini per procedere alla cessione in proprietà dei lotti edificabili con destinazione artigiano di produzione-industriale-agroalimentare commerciale, indicati nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr.11 del 07.03.2022.

Tale riapertura riguarda i lotti di terreno edificabili liberi appartenenti ai tre comparti produttivi;

A) agroalimentare lotti n°1,2,3 e/o artigiano di produzione- diviene di tipo industriale in assenza di istanze di concessione per l'artigianato di produzione e/o agroalimentare;

B) artigiano di servizio lotto n°4 compatibile con le attività agroalimentare confinante;

C)artigiano-commerciale lotti n.5,6,8 igienicamente compatibili con le attività agroalimentari confinanti e/o artigianato di servizio;

D)agroalimentare-commerciale,lotti n.9,10,11,12,13 per come si evince dalla tavola P.I.P. approvata, quale porzione di quota formanti i citati lotti in comproprietà con privati cittadini;

Che il prezzo dei lotti è stato determinato secondo quanto stabilito dall'art. 11 del “Regolamento”.

Che detti lotti disponibili,vengono ceduti in proprietà con i limiti di superficie ed altezza edificabili, derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, per come approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 11 del 07.03.2021.

SI INVITANO

Le imprese interessate all'acquisto dei lotti edificabili a presentare istanza,ai sensi dell'art. 6 del Regolamento, al Comune di Castelbuono Settore Urbanistica, via Sant'Anna nr.25.

Le domande di richiesta di concessione in proprietà dei lotti di terreno edificabili, dovranno essere presentare direttamente al protocollo del Comune o tramite raccomandata e indirizzate al V° Settore Urbanistica del Comune di Castelbuono compilate dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, cooperativa o consorzio, indicando le generalità, il codice fiscale, la partita IVA, l'ubicazione delle sede legale.

La domanda dovrà indicare, con gli allegati richiести:

- il tipo di attività che si intende insediare;
- l'impegno sociale che le unità di personale da assumere, per le attività artigianali,industriali e commerciali, sia reclutato,almeno per i due terzi, tra i residenti del comune di Castelbuono e iscritti presso il Centro per l'impiego territorialmente competente. Tale obbligo non è operante se nelle liste del suddetto Centro per l'Impiego

non vi sia personale residente nel Comune di Castelbuono in possesso dei requisiti professionali previsti nell'organico dell'impresa;

- il Certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A.
- L'atto costitutivo della società (escluso per le imprese individuali);
- il Piano d'Impresa dal quale risulti la tipologia descrittiva dell'attività da realizzare, la descrizione sommaria delle attrezzature e dei macchinari da utilizzare, il costo presunto dell'investimento, il personale che si prevede d'impiegare, la quota di capitale proprio che si intende investire;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza di sottoscrivere l'atto di assegnazione del lotto nei modi e nei termini previsti dal Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa, ai sensi del D.P.R. nr. 445/2000, dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- la certificazione D.U.R.C. in corso di validità;
- La domanda, con relativa documentazione, in plico chiuso e sigillato, dovrà essere indirizzata al “Comune di Castelbuono via Sant'Anna nr. 25, 90013 Castelbuono (PA)”.
- Sulla busta dovrà essere precisata la ragione sociale del richiedente e indicato “Domanda di assegnazione lotti P.I.P. - Comune di Castelbuono”. Il plico dovrà essere presentato direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Castelbuono o spedito a mezzo del servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento. Le domande dovranno pervenire entro il trentesimo (30) giorno dalla pubblicazione del bando all'Albo Pretorio on-line comunale, quindi, entro le ore 14:00 del 08.04.2022. Nel caso di trasmissione a mezzo servizio postale farà fede la data di spedizione. Il richiedente dovrà espressamente dichiarare, pena irricevibilità della stessa: di conoscere ed accettare le norme delle modifiche al Regolamento, approvato con delibera Consiliare nr. 46 del 22.11.2021 e del presente bando.

Le domande per l'assegnazione dei lotti, presentate dalle ditte interessate, verranno esaminate da apposita Commissione per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 3 del Regolamento, la quale provvederà a redigere la graduatoria ai sensi dell'art. 7 del Regolamento.

In particolare la Commissione propone l'adozione dei provvedimenti di assegnazione dei lotti tenendo conto delle esigenze rappresentate dai cittadini, avendo cura, comunque, dell'interesse superiore della funzionalità complessiva dell'insediamento e dell'ottimizzazione del piano di localizzazione dell'intera area, tenendo presente i diversi settori di appartenenza dei richiedenti e operando con i criteri di omogeneità, secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 del Regolamento.

I pareri definitivi della Commissione, tradotti nella graduatoria con i relativi punteggi attribuiti, verranno trasmessi alla Giunta Municipale per l'adozione dei provvedimenti definitivi di assegnazione dei lotti. L'assegnazione verrà effettuata sino alla saturazione delle aree disponibili seguendo la graduatoria sopra stabilita.

L'assegnazione comporta l'obbligo del trasferimento di proprietà del lotto all'assegnatario, con i limiti e condizioni stabiliti dal Regolamento.

Le spese dell'atto pubblico per la cessione del lotto in proprietà sono a carico dell'assegnatario.

E' prevista la possibilità di richiedere più lotti accorpati e/o frazionati, ai sensi dell'art.4 del Regolamento, ma, in tal caso, l'istanza dovrà essere corredata da apposita relazione che motivi tale richiesta con particolare riferimento alle superfici già occupate per l'esercizio dell'attività al giorno di presentazione dell'istanza ed ai motivi dei maggiori o uguali fabbisogni futuri. L'eventuale assegnazione sarà condizionata alla garanzia dell'incremento dei livelli occupazionali e dell'adozione di misure volte alternativamente o cumulativamente al risparmio energetico, alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, all'utilizzo di tecniche produttive ecocompatibili e/o innovative, all'utilizzo di fattori produttivi derivati da materiali riciclabili. Similare relazione motivata, in relazione al minore bisogno di superficie necessaria per lo svolgimento delle proprie attività, nel caso in cui due imprese intendono acquistare un lotto in proprietà.

La commissione, con i criteri di cui all'art.7 del Regolamento, esamina tutte le richieste pervenute a seguito di bando pubblico emesso dal Dirigente del Settore Urbanistica contenente i criteri previsti dal Regolamento e formula una graduatoria permanente degli aventi diritto, aggiornata e revisionata semestralmente, per l'assegnazione dei lotti disponibili o che si dovessero rendere disponibili per rinuncia, decadenza o ampliamento dell'area.

La graduatoria sarà pubblicata dal Responsabile del Settore Urbanistica entro 10 giorni dalla data di adozione della determina; il Responsabile del Settore provvede a comunicare per iscritto agli interessati, a mezzo di notifica, la graduatoria e i relativi punteggi a ciascuno assegnati. Avverso la graduatoria è ammesso ricorso alla stessa Commissione entro 10 giorni dalla data di notifica. La risposta sarà data entro i successivi 20 giorni, trascorsi i quali il ricorso si intende accolto. Il concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli, a realizzare, sull'area oggetto della concessione, il programma costruttivo avanti indicato consistente nell'edificazione di un capannone destinato ad opificio artigianale o piccola e media impresa artigianale e/o commerciale ed agroalimentare con eventuale contemporanea definizione delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale il lotto stesso. La stipula dell'atto di compravendita deve avvenire entro 60 giorni dalla data di notifica dell'assegnazione al soggetto

beneficiario. L'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte dell'assegnatario comporta l'immediata revoca dell'assegnazione.

Il prezzo di vendita del lotto di terreno per l'edificazione dell'opificio è determinato in ossequio all'art.11 del Regolamento e pagato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e, per come si deduce dal computo metrico, realizzando le opere di urbanizzazione. Il concessionario del lotto dovrà presentare al Comune di Castelbuono progetto e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare afferenti il lotto, da sottoporre al parere del Settore LL.PP. circa la congruità dei prezzi, anche sulla valutazione di merito delle opere previste nel C.M., affinché sia rilevato e accertato che l'effettivo valore dell'istituto dello scomputo sia superiore o almeno pari all'importo degli oneri dovuti.

Il prezzo del lotto da pagarsi a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e alla diretta realizzazione delle opere pubbliche o di pubblico interesse, determinato ai sensi dell'art.11 del Regolamento Comunale, è pari a :

- 1) per la vendita dei lotti 1,2,3,4,5,6 euro 28,73 metroquadrato;
- 2) per il lotto nr. 8 euro 51,17 metroquadrato.

Nel caso di vendita parziale dei lotti, il V° Settore Urbanistica redigerà progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e curerà la direzione dei lavori, in conformità al P.I.P., da realizzarsi a spese dei concessionari, con relativo C.M. destinando e assegnando i relativi oneri ai singoli lotti.

Il trasferimento della proprietà avverrà dopo il fine lavori con redazione congiunta con il Comune del verbale di consistenza delle opere di urbanizzazione realizzate. Il concessionario avrà l'onere della presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere redatto dalla direzione dei lavori e, nel caso di strutture murarie in c.a. Del certificato di collaudo debitamente depositato al Genio Civile di Palermo nel rispetto delle previste procedure.

Entro 10 mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione, i concessionari devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare, munito dei pareri previsti per legge. Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione con delibera di G.M.

Nel caso di vendita totale dei lotti i compratori devono presentare entro mesi tre dall'aggiudicazione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, sottoscritto da tecnico abilitato. Nell'istanza di autorizzazione, da tutti sottoscritta, unitamente agli elaborati di progetto, dovrà essere indicato il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice con relative dichiarazioni di accettazione dell'incarico.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire il concessionario dovrà stipulare apposita convenzione. Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula dell'atto di vendita, compreso il frazionamento del lotto, sono a carico dell'assegnatario. Gli oneri dovuti per i lotti assegnati decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima. Il compratore o gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard correnti, tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato. I lavori oggetto del Permesso di Costruire dovranno iniziare entro un anno dall'acquisizione del titolo di proprietà ed essere realizzati e completati entro tre anni, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti. In caso di effettiva e comprovata necessità, a richiesta dell'interessato, il Comune potrà concedere eventuali proroghe purchè, nel complesso, non superiori a 12 mesi. L'attività d'impresa dovrà insediarsi nel realizzato opificio, improrogabilmente, entro un anno dall'ultimazione dei lavori. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti commi, ove l'assegnatario non dimostri la non imputabilità alla sua volontà, comporta la risoluzione del contratto di vendita stipulato. In tal caso si applica la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile. Le opere da realizzare, a cura degli assegnatari devono avere le caratteristiche costruttive fissate dalla normativa vigente, riportate nel Permesso di Costruire. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimarranno vincolati alla specifica destinazione prevista nel Permesso di Costruire. Nei lotti assegnati è consentita, da parte del proprietario, la costruzione di edifici nel rispetto delle tipologie fissate nel piano P.I.P.; è fatto obbligo di rispettare le vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia, le norme igienico sanitarie e le leggi in materia ambientale e la normativa sismica. È esclusa in ogni caso la tipologia di edilizia abitativa o mista. L'edificazione dei lotti assegnati in proprietà dovrà avvenire nella piena osservanza delle disposizioni regolamentari vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire. A norma dell'art. 8 della Legge nr. 241 del 1990 e s.m.i. si rende noto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Dolce Antonio, attuale Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, al quale potranno essere richiesti chiarimenti anche telefonando al nr. 0921 671013.

I dati e le informazioni di cui si verrà a conoscenza saranno considerati strettamente riservati (legge 196/2003) e non saranno utilizzati per altri scopi oltre a quelli oggetto del presente Bando.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Bando si rinvia alle norme del Regolamento.

La procedura di assegnazione dei lotti non vincola in alcun modo l'Amministrazione alla cessione degli stessi fino alla stipula delle convenzioni, che pertanto potrà non dare seguito a tale procedura per sopravvenuti motivi.

Il Responsabile del V° Settore

Arch. Dolce Antonio