



# *Città di Portogruaro*

## *Provincia di Venezia*

### **Bando di concorso per l'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito dell' "Ex Piano per Insediamenti**

#### **Produttivi in località Noiri"**

#### **Art. 1 - Norme generali**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 132, del 19 luglio 2011, è stato emanato un bando per l'assegnazione di lotti edificabili alle imprese nell'ambito dell' "Ex P.I.P. di Noiri" e sono stati fissati i termini di presentazione delle domande in considerazione del fatto che il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari", approvato con deliberazione sempre della G.C. n. 53, del 15 marzo 2011, prevede l'alienazione di alcuni mappali residui nell'ambito sopra detto, già di proprietà comunale.

Potranno essere assegnatarie di lotti, della dimensione minima di 3.000 mq, imprese singole o associate che svolgano attività industriali, commerciali ed artigianali. Potranno altresì essere assegnatarie imprese che costruiscano gli immobili per la successiva locazione anche finanziaria. In questo caso il locatario dovrà svolgere le attività sopraccitate e dovrà depositare, presso il Comune, il relativo contratto al fine dei necessari controlli.

#### **Art. 2 - Modalità di partecipazione ed assegnazione**

Le domande di assegnazione dei predetti lotti dovranno essere presentate utilizzando esclusivamente il modulo predisposto dal Comune di Portogruaro. Detto modulo e tutte le informazioni utili potranno essere recuperate presso l'Area Tecnica, tel. 0421-277.301 fax. 0421-277.275. Ai competenti Uffici gli interessati potranno rivolgersi per ogni utile informazione.

La domanda dovrà essere inviata al Comune di Portogruaro - Piazza della Repubblica, 1 - c.a.p. 30026 - a mezzo raccomandata a.r. o presentata direttamente al protocollo comunale **entro le ore 12.00 del giorno 30 (trenta) settembre 2011.** L'Ufficio competente rilascerà apposita ricevuta. Farà fede in ogni caso la data di spedizione del plico raccomandato.

Previo assenso dell'Amministrazione Comunale, gli assegnatari potranno realizzare direttamente o in forma consortile di almeno il 75 % (settantacinque per cento) degli assegnatari, eventuali opere di urbanizzazione migliorative e/o di completamento nell'ambito "Ex P.I.P. di Noiri", a scomputo del corrispettivo della compravendita per oneri di urbanizzazione, previa stipula di apposita convenzione.

Nel caso in cui il numero dei richiedenti superasse il numero dei lotti disponibili, sarà formata una graduatoria sulla base dei seguenti criteri:

1. Provenienza dell'azienda e degli addetti;
2. Grado di compatibilità dell'azienda con il tessuto urbano;
3. Cause di trasferimento dell'azienda;
4. Tipo di azienda richiedente.

In caso di parità di punteggio l'assegnazione sarà fatta in base alla data di presentazione della domanda.

L'Amministrazione comunale, per preminenti motivi di pubblico interesse, potrà in ogni momento sospendere le procedure di assegnazione.

#### **Art. 3 - Contenuti della richiesta**

La domanda, in carta legale, dovrà essere inviata al Sindaco e dovrà contenere, oltre ai dati anagrafici dei titolari o legali rappresentanti dell'impresa o delle imprese associate, la ragione sociale delle stesse, l'indicazione dell'attività

lavorativa svolta e/o che si intende svolgere nelle aree del' "Ex P.I.P. di Noiari", la superficie dell'area che si intende acquisire, il numero di addetti e la superficie utile che si vuole realizzare.

La domanda dovrà essere corredata di:

1. certificato di iscrizione all'anagrafe della Camera di Commercio;
2. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese Artigiane (per le imprese artigiane);

A richiesta dell'Amministrazione Comunale le imprese sono tenute a presentare, per l'assegnazione dei lotti edificabili, una relazione tecnica, controfirmata dai titolari delle imprese, nella quale dovranno essere precisati ed illustrati i seguenti elementi di definizione della programmazione aziendale:

1. analisi degli ultimi tre anni di attività (qualora esercitata);
2. nuova programmazione di breve-medio periodo (3-5 anni).

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere tutta l'ulteriore documentazione integrativa che ritenga utile ai fini dell'esame delle domande.

#### **Art. 4 - Concessione in diritto di proprietà**

Il Comune di Portogruaro si impegnerà, con apposita convenzione, a cedere alla parte assegnataria il diritto di proprietà sulle aree dell' "Ex P.I.P. di Noiari" indicate nella planimetria allegata al presente bando. Il Comune, inoltre, è tenuto a sottoscrivere l'atto notarile di compravendita dell'area assegnata alla ditta entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione.

La parte assegnataria potrà recedere unilateralmente, mediante lettera raccomandata a.r. da inviarsi al Comune, qualora la proprietà dell'area assegnata non sia trasferita alla parte assegnataria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione o non venga, entro gli stessi termini, messa comunque a disposizione della parte assegnataria medesima. In tal caso il Comune restituirà le somme già versate con interessi legali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di rimborso.

Del pari l'impresa potrà recedere nel caso in cui i costi ad essa imputati superino il 20% (venti per cento) complessivo degli importi preventivati. Il Comune restituirà le somme già versate come sopra indicato.

Il diritto di proprietà sarà conferito per costruire sull'area edifici per attività industriali, commerciali ed artigianali, in conformità alle norme tecniche di attuazione dell' "Ex P.I.P. di Noiari" ed ai relativi progetti.

#### **Art. 5 - Corrispettivo del costo di acquisizione delle aree in diritto di proprietà e degli oneri di urbanizzazione**

Il corrispettivo della compravendita è quantificato in 73,07 Euro a metro quadrato, così suddivisi:

1. 43,34 Euro a metro quadrato quale corrispettivo del costo delle aree;
2. 29,73 Euro a metro quadrato quale corrispettivo del costo complessivo delle opere di urbanizzazione dell' "Ex P.I.P. di Noiari" (esclusa la progettazione);

Il corrispettivo di cui alla lettera b) sarà scomputato dal complesso dei contributi per le opere di urbanizzazione previsti dalla L.R. 27.6.1985, n. 61, e successive modificazioni ed integrazioni (ivi compresi i contributi di cui all'art. 84, comma 6, della L.R. 61/85 e s.m.i.), dovuti all'atto del permesso di costruire.

Il prezzo complessivo di cessione delle aree sarà quantificato in via definitiva dopo l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione.

La parte assegnataria è obbligata al pagamento delle eventuali eccedenze dei costi sui prezzi indicati nel presente articolo alla lettera b); inoltre, se già nel corso dei lavori, il Comune fosse chiamato a sostenere spese superiori a quelle previste, esso potrà richiedere alla ditta assegnataria il pagamento di conguagli parziali. La parte assegnataria si impegna, per se e per i suoi aventi causa, a corrispondere al Comune le eventuali somme a conguaglio entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune stesso. Nel caso in cui sia differita la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione, l'eventuale quota aggiuntiva potrà essere attribuita sulla base di valutazioni preventive; resta comunque fin da ora definito che gli oneri degli allacciamenti resteranno a carico della parte assegnataria.

In caso di ritardato pagamento, sempreché non ricorra il caso di risoluzione o rescissione del contratto, saranno applicati gli interessi legali sugli importi scaduti.

Il riparto dei maggiori oneri per le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 3 (tre) anni dall'ultimazione dei lavori dello stralcio in cui ciascuna opera è inserita; passato inutilmente questo termine, per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, null'altro sarà dovuto dalla parte assegnataria o dai suoi aventi causa all'Amministrazione stessa.

I maggiori costi delle aree derivanti in ogni tempo da controversie giudiziarie oppure dalle mutate disposizioni di legge, verranno ripartite tra gli assegnatari delle aree.

Eventuali economie realizzate dal Comune in relazione agli interventi di cui alla lettera b) che precede, potranno essere destinate al completamento di altri interventi di cui alla medesima lettera.

## **Art. 6 - Modalità di pagamento**

La parte assegnataria verserà al Comune di Portogruaro il corrispettivo della compravendita come segue:

- I quanto dovuto ai sensi del precedente art. 2, lett. a), a titolo di corrispettivo del costo delle aree:
  - 1. l'80% (ottanta per cento), entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, da parte del Comune, dell'avvenuta assegnazione;
  - 2. il saldo al momento della stipula dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà.
- II quanto dovuto ai sensi del precedente art. 2, lett. b), a titolo di corrispettivo del costo delle opere di urbanizzazione:
  - 1. il 50% (cinquanta per cento), alla stipula della convenzione;
  - 2. un ulteriore 30% (trenta per cento), entro i tre mesi successivi alla stipula della convenzione;
  - 3. il saldo al momento della stipula dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ulteriori dilazioni.

La ditta assegnataria può altresì determinare di versare anticipatamente l'intero ammontare dei corrispettivi.

Nulla è dovuto a titolo di corrispettivo del costo delle opere di urbanizzazione qualora le stesse siano realizzate in consorzio dagli assegnatari di almeno il 75 % (settantacinque per cento), delle aree, previa stipula di apposita convenzione.

## **Art. 7 - Garanzia fidejussoria**

E' fatto obbligo all'assegnatario, all'atto della stipula della convenzione, di prestare idonea garanzia per i pagamenti ancora da effettuare, mediante contrazione a favore del Comune di polizza fidejussoria di pari importo.

In caso di inadempimento degli obblighi assunti, il Comune sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio secondo i poteri e le facoltà derivatigli dalla convenzione.

In particolare il Comune potrà utilizzare la garanzia per il recupero di somme dovute a titolo di corrispettivo, di penale o di risarcimento danni.

La polizza fidejussoria, contratta con primario istituto di credito, dovrà escludere l'obbligo della preventiva escussione dell'assicurato e obbligherà il fidejussore a pagare a semplice richiesta del Comune entro 30 (trenta) giorni.

La polizza fidejussoria/fidejussione bancaria potrà essere successivamente ridotta in ragione dei pagamenti effettuati.

Alla stipula della convenzione il Comune rinuncerà all'ipoteca legale per i pagamenti ancora da effettuare, sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità.

## **Art. 8 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori degli edifici**

La parte assegnataria si impegna a redigere i progetti degli edifici da realizzarsi sull'area ceduta, destinata all'insediamento di attività produttive, nel pieno rispetto delle norme tecniche di attuazione dell' "Ex P.I.P. Noiari" di cui alle premesse e di quanto indicato nella richiesta di assegnazione.

Entro 9 (nove) mesi dalla stipula del contratto di vendita, la parte assegnataria dovrà richiedere il permesso di costruire.

Il progetto delle opere dovrà corrispondere a quanto stabilito nella convenzione; eventuali modifiche al progetto dovranno essere preventivamente assentite dal Comune.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro i 3 (tre) anni dalla data di inizio. I lavori si considerano ultimati quando l'edificio, ai sensi dell'art. 24 e seguenti del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., sia in condizioni di essere dichiarato agibile. Il Comune, su preventiva richiesta della parte assegnataria e per eventuali comprovati ed accertati motivi di forza maggiore, potrà concedere proroga a tali termini.

La parte assegnataria, o i suoi aventi causa, ha l'obbligo di comunicare agli Uffici dell'Area Tecnica di questo Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'agibilità dell'immobile, i costi di costruzione per l'immobile stesso, esclusi gli eventuali impianti speciali necessari alla produzione, con adeguata documentazione.

## **Art. 9 - Divieti e facoltà della parte assegnataria**

La parte assegnataria non potrà cedere il diritto di proprietà o costituire a favore di terzi diritti reali di godimento sull'area ancora da edificare, salvo autorizzazione comunale per casi eccezionali od eventi imprevisi o imprevedibili.

#### **Art. 10 - Cessioni successive**

Salvo quanto previsto dall'art. 9, l'alienazione o la costituzione di diritti reali sull'immobile, esclusi quelli di garanzia, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione e ad un prezzo determinato secondo i seguenti criteri:

1. il costo sostenuto per l'area e per le relative opere di urbanizzazione, spese generali e strutture di interesse collettivo ai sensi dell' art. 2 del presente atto, aumentato delle spese accessorie, sarà rivalutato secondo l'indice I.S.T.A.T. del costo della vita;
2. il valore del fabbricato e dei suoi eventuali impianti speciali sarà determinato sulla base di una stima tecnica giurata.

Il tutto sottoposto alla verifica di congruità da parte degli Uffici dell' Area Tecnica del Comune di Portogruaro.

#### **Art. 11- Locazione degli immobili**

E' ammessa la locazione degli immobili previa comunicazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto delle norme della convenzione.

La locazione e il relativo canone saranno regolamentati secondo i seguenti criteri: la superficie data in locazione potrà essere pari al 100% (cento per cento), della superficie dell'intero immobile; il canone annuo iniziale non potrà essere superiore al 8% (otto per cento), del valore dell'immobile, accertato da una stima ai sensi dell'art. 7 o del costo di costruzione compreso il valore dell'area e delle spese accessorie di cui all'art. 5 e sarà verificato dagli Uffici dell' Area Tecnica di questo Comune.

#### **Art. 12 - Disposizioni comuni alle cessioni successive ed alle locazioni**

Sia in caso di alienazione che di locazione dell'immobile la parte assegnataria (o i suoi aventi causa), dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, copia del preliminare e della documentazione richiesta dalla convenzione.

Al Comune è riservato il diritto di prelazione da esercitarsi da parte della Giunta Comunale entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti citati. Il diritto di prelazione non sarà esercitato qualora, nel rispetto delle condizioni economiche stabilite dalla convenzione, l'acquirente o il locatario sia inserito nelle graduatorie redatte dall'Amministrazione in conformità alla normativa dell' "Ex P.I.P. di Noiari"; dovrà essere altresì rispettato l'ordine delle graduatorie salvo rinuncia dell'avente diritto, idoneamente comprovata.

#### **Art. 13- Vincolo di destinazione d'uso e durata degli obblighi della convenzione**

Gli immobili e le pertinenze oggetto del presente bando sono soggetti ad un vincolo di destinazione d'uso temporale di anni 5 (cinque) dalla data di agibilità.

Per gli altri obblighi di cui al presente bando la durata è di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione, salvo comunque il rispetto delle norme urbanistiche di tempo in tempo vigenti.

#### **Art. 14 - Sanzioni da applicarsi in caso di inosservanza degli obblighi che saranno stabili nella convenzione**

1. In caso di cessione dell'immobile ad un prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri della convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi;
2. In caso di locazione dell'immobile ad un canone superiore a quello determinato secondo i criteri della convenzione, sarà applicata al locatore una penalità convenzionale pari a cinquanta volte la differenza tra i due canoni mensili, oltre alla restituzione della differenza al locatario;
3. Per il mancato pagamento dei ratei o dei saldi dei corrispettivi dovuti alle scadenze previste, il Comune, previo sollecito scritto, con fissazione di un termine perentorio per il pagamento, potrà dichiarare la decadenza del concessionario e si tratterà una somma pari al 20% (venti per cento) dell'intero corrispettivo utilizzando a tale scopo anche la caparra o le garanzie bancarie/fidejussorie offerte dal concessionario. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale computata al momento della decadenza da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo dalle parti o, in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Venezia e liquidate al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la compravendita oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese per la stima peritale;

4. In caso di inosservanza da parte della ditta assegnataria del termine di inizio dei lavori fissato nella convenzione o prorogato ai sensi dell'art. 5 che precede, si avrà decadenza del permesso di costruire con conseguente revoca del diritto di proprietà, l'Amministrazione Comunale eserciterà, inoltre, il diritto di trattenere una somma pari al 20% (venti per cento) dell'intero corrispettivo della convenzione. In caso di inosservanza del termine finale o prorogato ai sensi dell'art. 5 della presente convenzione, si avrà decadenza del permesso di costruire e conseguente revoca del diritto di proprietà per l'edificio o gli edifici non completato/i o non ancora iniziato/i, senza restituzione da parte del Comune del corrispettivo di convenzione e senza alcun indennizzo delle opere solo parzialmente realizzate;
5. In caso di inosservanza, da parte dell'assegnataria, del divieto di modificare la destinazione delle aree, degli edifici, o dei manufatti ed impianti, sarà applicata una penalità convenzionale pari al 10% (dieci per cento) del costo delle opere stesse;
6. nel caso in cui la parte assegnataria non rispetti il divieto, previsto dalla presente convenzione (art. 6), di cedere a terzi il diritto di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza del permesso di costruire secondo le modalità e gli oneri di cui al presente articolo paragrafo c).

Prima di adottare un qualsivoglia provvedimento coercitivo e/o sanzionatorio di quelli sopra elencati a carico della ditta assegnataria il Comune dovrà contestare ad essa l'inadempimento, diffidandola ad adempiere nel termine massimo di 30 (trenta) giorni.

Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti in ordine alle opere realizzate in difformità dal permesso di costruire/denuncia di inizio attività o in loro assenza.

E' fatto inoltre salvo il potere del Comune di procedere al recupero coattivo delle somme dovute nelle forme previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 15 - Arbitrato**

La risoluzione di eventuali controversie nascenti dalla presente convenzione è demandata al Tribunale competente per materia e territorio.

#### **Art. 16 - Spese contrattuali**

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione degli atti relativi alla cessione dei lotti in oggetto sono a completo carico dell'Acquirente - parte assegnataria - ivi comprese quelle relative alla convenzione ed al rogito per il formale trasferimento del diritto di proprietà.

Sarà chiesta, comunque, l'applicazione dei benefici di legge.