

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA SITA NEL COMUNE DI SANTA CROCE DI MAGLIANO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Rende noto che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 23.12.2024, è indetta un'asta pubblica per la concessione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 e seguenti del Codice civile, di un'area di proprietà comunale per la realizzazione e l'esercizio di iniziative imprenditoriali ad alta innovazione, in conformità alla Legge ed ai Regolamenti Vigenti.

Tutti i soggetti interessati ad ottenere il diritto di superficie su tale area, per la sopra citata finalità, potranno presentare domanda al Comune di SANTA CROCE DI MAGLIANO, secondo le modalità previste dal presente avviso.

Il presente avviso è emesso in conformità alle disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827, fermo restando altresì, con riferimento alla presente procedura, il rispetto dei principi di cui al D.lgs. 36/2023 e succ. mod. ed integrazioni inerenti alla trasparenza, l'adeguata pubblicità, la non discriminazione, la parità di trattamento e proporzionalità (non trovando applicazione le altre disposizioni ivi riportate se non espressamente richiamate).

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area di proprietà comunale oggetto del presente avviso è ubicata in Santa Croce di Magliano località Sterparone, al foglio 13 ed a porzione della particella 116 ed ha una superficie catastale disponibile complessiva di circa 8000 mq censita a catasto come segue:

Foglio **13** Particella **116**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **SANTA CROCE DI MAGLIANO (I181) (CB)**

Foglio **13** Particella **116**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie complessiva: **40.820 m2**

La stessa area sarà concessa nello stato di fatto in cui attualmente si trova, libera da ipoteche e locazioni.

L'interessato dovrà verificare in loco, tramite sopralluogo assistito obbligatorio, prima della presentazione dell'offerta, la situazione di fatto ed i vincoli ambientali, paesaggistici (ecc.) che eventualmente interessino l'area in questione.

Tale diritto di superficie è funzionale alla realizzazione di iniziative imprenditoriali ad alta innovazione, pertanto il superficciario, contestualmente all'acquisizione di tale diritto, dovrà obbligarsi a:

- predisporre e presentare al SUAP, entro 12 mesi dalla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, elaborati progettuali idonei per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi;
- dare avvio ai lavori entro 12 mesi dall'ottenimento dei necessari titoli abilitativi;
- non destinare l'area a scopi diversi da quelli per i quali è stato concesso il diritto di superficie se non previo nulla-osta del Comune.

Al fine di meglio localizzare l'area in oggetto si allega al presente avviso l'estratto catastale e l'estratto mappale (allegato A).

2. DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie è stabilita in **25 (venticinque)** anni a far data dalla stipula dell'atto notarile di costituzione.

Tale diritto sarà rinnovabile alla sua scadenza, previa eventuale rinegoziazione delle condizioni, qualora non sussistano motivi di carattere urbanistico e/o normativo che ne impediscano il rinnovo e permangano motivi di pubblica utilità per il mantenimento dello stesso.

La richiesta di rinnovo dovrà essere presentata almeno un anno prima della scadenza naturale.

Nel caso in cui il diritto di superficie non venga rinnovato alla scadenza, o in caso di recesso anticipato per causa del superficiario, tutte le opere realizzate, nonché tutti gli impianti, pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal medesimo o dai suoi aventi causa, nulla escluso, potranno essere acquisiti al patrimonio del Comune di Santa Croce di Magliano, senza alcun indennizzo al superficiario qualora le opere realizzate siano state completamente ammortizzate.

Resta ferma la possibilità, da parte del Comune di Santa Croce di Magliano, di richiedere la rimozione di tutti o alcuni impianti, strutture ed opere connesse e, se necessaria, la bonifica del suolo, a cura e spese del concessionario uscente.

In nessun caso si farà luogo alla restituzione, anche parziale, delle somme versate al Comune a titolo di corrispettivo del diritto di superficie.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo a base d'asta, escluse le spese per l'atto notarile e quelle conseguenti, che sono comunque a carico del superficiario, è fissato in € 112.500 (euro centododicimilacinquecento) da intendersi a titolo di corrispettivo complessivo per i 25 (venticinque) anni di durata del diritto di superficie.

Detto corrispettivo dovrà essere versato dal superficiario con rate annuali, va versarsi in via anticipata.

Ogni tassa, imposta, onere e spesa inerente e/o conseguente alla stipula dell'atto costitutivo del diritto di superficie, nessuna esclusa, è posta a carico dell'aggiudicatario.

4. ALTRI OBBLIGHI E PRESCRIZIONI PER IL SUPERFICIATARIO

Oltre agli obblighi e prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti, il superficiario sarà chiamato ad adempiere a quanto di seguito riportato:

1. L'area concessa dovrà essere utilizzata esclusivamente secondo la Destinazione d'uso indicata nel progetto di massima, che dovrà essere coerente con la finalità di realizzare un'iniziativa imprenditoriale ad alto contenuto tecnologico ed innovazione sociale, con ritorno per il sistema sociale urbano del Comune di Santa Croce di Magliano.
2. Gli interventi dovranno essere realizzati a cura e spese del superficiario che dovrà rispettare la normativa applicabile vigente al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.
3. Il superficiario dovrà attenersi al pieno rispetto delle norme tecniche (ad esempio, distanze dai confini e dalle strade, altezze massime realizzabili, ecc.) applicabili e definite in sede di rilascio dei necessari titoli abilitativi.
4. A tutela degli interventi realizzati potrà essere realizzata una recinzione conforme al Regolamento Edilizio vigente.
5. Ogni onere e responsabilità conseguenti alla realizzazione degli interventi saranno a carico del superficiario.
6. Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi derivante, a qualsiasi titolo, dal diritto di superficie sarà a totale carico del superficiario rimanendo il Comune del tutto estraneo alle attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dal medesimo con terzi.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il criterio per la formazione della graduatoria e per l'aggiudicazione è quello della migliore offerta economica di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924, a condizione che il partecipante alla gara si sia attenuto a tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.

Non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta.

In caso di parità di offerta si procederà ai sensi dell'art. 77 del citato R.D. 827/1924.

Il versamento della somma costituente il corrispettivo del diritto di superficie, dovrà essere effettuato con le modalità di cui al precedente paragrafo 3.

La stipula dovrà essere effettuata, a cura e spese dell'aggiudicatario, innanzi ad un Notaio individuato dallo stesso, entro e non oltre 90 (novanta) giorni, a pena di decadenza, dalla data della determina di aggiudicazione.

Sarà fatta salva diversa autonoma e indipendente valutazione effettuata dall'Ente a suo insindacabile giudizio.

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Alla gara potranno partecipare tutti i soggetti che abbiano nell'oggetto sociale risultante da iscrizione alla Camera di Commercio attività coerente con quella richiesta per l'esecuzione degli interventi proposti, alla data della stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

I soggetti interessati dovranno far pervenire a mano (negli orari di apertura al pubblico), oppure tramite servizio postale (raccomanda A.R.) o corriere, un plico contenente la documentazione necessaria, indirizzata al Comune di Santa Croce di Magliano Piazza Nicola Crapsi 86047 (CB), entro e non oltre, pena l'esclusione, il termine delle ore 12:00 del giorno 22/01/2025.

Il termine entro il quale dovrà pervenire il plico, il cui recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, è da considerarsi perentorio; si precisa che, in caso di invio tramite il servizio postale, non vale la data del timbro postale, ma quella di arrivo al Comune di Santa Croce di Magliano.

Non si darà pertanto corso all'apertura del plico che non sia pervenuto entro il giorno e l'ora fissati quale termine di presentazione o sul quale non sia stato riportato l'oggetto dell'avviso e l'indicazione del mittente come meglio precisato nel seguito.

Oltre il termine fissato per la presentazione non resta valida alcuna offerta.

Le buste di partecipazione alla gara verranno aperte ed esaminate in seduta pubblica presso un locale del Comune da una Commissione appositamente nominata

il giorno 23/01/2025 alle ore 12:00;

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Sul plico dovrà essere indicato il mittente, il destinatario (ovvero Comune di Santa Croce di Magliano Piazza Nicola Crapsi 86047 (CB) e l'oggetto della gara: "**AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA SITA NEL COMUNE DI SANTA CROCE DI MAGLIANO** "). Il plico dovrà essere debitamente chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura e contenere, a pena di esclusione, la documentazione amministrativa e una ulteriore busta, contenente l'offerta economica, sulla quale dovrà essere indicato il mittente e la scritta "OFFERTA ECONOMICA".

Tutta la documentazione inviata dai soggetti partecipanti alla gara resta acquisita agli atti del Comune e non verrà restituita, neanche parzialmente, ai partecipanti.

È inteso che con la presentazione dell'offerta i partecipanti accettano, senza riserve o eccezioni, le norme e le condizioni contenute nel presente avviso.

LA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DEVE ESSERE COSTITUITA DA:

7.1. Istanza di ammissione alla gara e connessa dichiarazione in carta resa legale con apposizione marca da

bollo da € 16,00, con allegata la fotocopia di un documento di identità personale in corso di validità, ai sensi della normativa vigente in materia di semplificazione amministrativa (artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000).

Nell'istanza dovrà essere dichiarato:

- a) di disporre dei requisiti di moralità di cui agli artt. 94 e ss. d.lgs. 36/2023;
- b) di essersi recato a visitare l'area per la quale ha presentato offerta, di avere preso conoscenza della natura della stessa e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata;
- c) di aver preso piena ed integrale conoscenza di tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso di gara, nonché di conoscere ed accettare tutte le condizioni in esso previste;
- d) di essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, oppure della residenza in Italia per gli stranieri imprenditori ed amministratori di società commerciali legalmente costituite se appartengono a Stati che concedono il trattamento di reciprocità nei riguardi dei cittadini italiani;
- e) di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- f) l'indirizzo al quale dovranno essere inviate le comunicazioni attinenti la gara.

7.2. Attestato di sopralluogo assistito rilasciato dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune, da svolgersi almeno 5 giorni prima del termine di scadenza della presentazione dell'offerta.

7.3. Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria in una delle forme consentite dal d.lgs. 36/2023 e s.m.i. di € 2.250 pari ad 2% (due percento) del valore di cessione del diritto di superficie a garanzia della sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie nel caso di aggiudicazione.

7.4. Copia del presente avviso sottoscritto dal partecipante alla gara in ogni pagina in segno di accettazione.

LA BUSTA CON L'OFFERTA ECONOMICA

Nella busta con l'offerta economica, debitamente chiusa, sigillata e firmata sui lembi di chiusura, avente all'esterno l'indicazione del nominativo del mittente e la dicitura: "OFFERTA ECONOMICA", dovrà essere contenuta, a pena di esclusione:

- l'offerta economica, redatta in lingua italiana, in carta resa legale con apposizione della marca da bollo da € 16,00, sottoscritta dal partecipante alla gara contenente l'indicazione dell'offerta economica espressa in cifre ed in lettere; in caso di difformità nell'indicazione in cifre ed in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per il Comune. L'offerta dovrà essere migliore o almeno pari a quella fissata per la base di gara.

8. INFORMAZIONI E NORME FINALI

L'amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'avviso, a suo insindacabile giudizio, senza obbligo di indennità o risarcimento danno.

A tal fine, entro 30 giorni dalla formazione della graduatoria provvisoria, l'operatore economico provvisoriamente aggiudicatario dovrà presentare all'Amministrazione un progetto di massima a firma di professionista abilitato e controfirmato dall'aggiudicatario, costituito da:

- relazione descrittiva sull'attività che verrà svolta nell'area concessa in diritto di superficie compreso il numero delle unità di personale che verrà impiegato nelle lavorazioni;
- planimetria generale e relativi elaborati grafici.

Entro i successivi 30 giorni, l'Amministrazione, verificata la compatibilità dell'intervento proposto con le finalità sopra citate, disporrà l'approvazione della graduatoria, che non avrà efficacia di atto costitutivo

del diritto di superficie; tuttavia, l'aggiudicazione sarà immediatamente vincolante per l'aggiudicatario. La mancata od incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto comprese le imposte e le tasse ad esso afferenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del superficiario. Tutta la documentazione relativa alla gara è consultabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale o attraverso il sito del Comune di Santa Croce di Magliano, sezione Amministrazione trasparente.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo GDPR 679/2016 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti dai partecipanti saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di gara e per gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali e saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la pubblica amministrazione. Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità ed i limiti sopra detti. L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla legge. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del GDPR.

Il Responsabile del Procedimento è il rag. Carlo ROSATI

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Santa Croce di Magliano

Il Responsabile della protezione dei dati è il rag. Carlo ROSATI

Santa Croce di Magliano, data 13/01/2024

Il Responsabile del Settore III - G.S.T.
rag. Carlo ROSATI