



Città di Teggiano

Provincia di Salerno

C.A.P. 84039 ☎ 0975.587811 📠 0975.587833

✉ amministrazione@comune.teggiano.sa.it

✉ protocollo-notifiche.teggiano@asmepec.it

C.F. 83000070652 - P.I. 00379300650

AREA TECNICO URBANISTICA TERRITORIALE

SETTORE 7 – URBANISTICA E TERRITORIO

-----✂-----

-----✂-----

Rif. Prot. n° **0010546/2022**

Teggiano, **07/09/2022**

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVA NELL'AREA P.I.P. DEL COMUNE DI TEGGIANO (SA)

PREMESSA

In esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 02.08.2022 è stato disposto di dare completa attuazione alle previsioni urbanistiche del PIP del Comune di Teggiano (SA) in località Codaglioni, ovvero ai lotti D1/A e D1/B individuati all'art. 22 delle NTA del PIP, attraverso la concessione in diritto di superficie, a soggetti attuatori, delle aree di proprietà comunale per la realizzazione di edifici destinati ad attività collettive.

ART. 1

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E MODALITA' ATTUATIVE

Le aree oggetto della concessione in diritto di superficie, meglio individuate nell'**allegata planimetria (Allegato A)** con la sigla D1/A e D1/B, appartengono al patrimonio disponibile del Comune di Teggiano, ed hanno una superficie rispettivamente di mq 1650.00 e mq 2200.00 (salvo più precisa determinazione in base al frazionamento catastale), e sono ubicate nella parte nord dell'area PIP del Comune di Teggiano in loc.tà Codaglioni.

La procedura di concessione in diritto di superficie delle aree a soggetti attuatori ha come finalità la realizzazione di immobili per la creazione ed il miglioramento delle attività collettive a supporto dell'Impianto Produttivo.

In ragione della peculiarità e caratteristiche dell'intervento finalizzato al perseguimento di una **FUNZIONE PUBBLICA** stante gli obiettivi di carattere culturale, divulgativo, sociale e di formazione oggetto del presente bando, il Comune di Teggiano, ha stabilito di concedere, a titolo gratuito, il diritto di superficie sui lotti identificati con la sigla D1/A e D1/B ubicati nell'area PIP del Comune di Teggiano in loc.tà Codaglioni.

La proposta progettuale è subordinata alla sottoscrizione di una **Convenzione che dovrà regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale (allegato B: Schema di**

convezione tipo), con particolare riguardo alle modalità e tempi di realizzazione dell'intervento, alle modalità di utilizzo della struttura, diritti e doveri del concedente e concessionario, alle ipotesi di revoca per inosservanza della Convenzione stessa, alle modalità con le quali, alla scadenza, fatti salvi eventuali provvedimenti di revoca e/o rinnovo od altro, le strutture realizzate entreranno nel patrimonio comunale.

ART. 2

SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI GARA

I soggetti attuatori ammessi alla procedura di gara sono:

- a) I soggetti costituiti in forma associativa e/o fondazioni, in data non successiva alla delibera di adozione del presente avviso, senza scopo di lucro, con sede legale nell'ambito del territorio nazionale.
- b) I soggetti la cui costituzione in associazione e/o fondazione risulti da atto notarile e sia assistita da idoneo Statuto.

Detti requisiti soggettivi di cui al punto a) e b) sono da intendersi cumulativi.

- c) I soggetti partecipanti devono essere, inoltre, in possesso di una struttura organizzativa e gestionale, idonea ad assicurare:
 - lo svolgimento delle attività collettive a cui è finalizzato l'intervento;
 - di poter comprovare la sostenibilità economica della proposta e tracciabilità finanziaria dei movimenti legati alla sua realizzazione, anche mediante la produzione di attestazioni bancarie relative alla esistenza di una idonea provvista.

ART. 3

DURATA E CONDIZIONI DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie, che sarà effettivamente costituito tra le parti con la sottoscrizione di specifica Convenzione in atto pubblico, stante le finalità sociali, è a titolo gratuito e avrà durata tale da consentire l'ammortamento economico degli immobili da realizzare a totale carico del concessionario e comunque non superiore ad anni 99 (novantanove) rinnovabili per un pari periodo su richiesta da parte del concessionario previamente autorizzata con provvedimento esplicito dell'Amministrazione Comunale e previo accordo tra le parti, nel rispetto delle disposizioni di Legge in materia e con gli adeguamenti che saranno ritenuti opportuni.

Nel caso in cui il diritto di superficie non venga rinnovato alla scadenza, o in caso di recesso anticipato (ovvero prima della naturale scadenza) tutte le opere realizzate, nonché tutti gli impianti, pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario o suoi aventi causa, nulla escluso, divengono di proprietà del Comune di Teggiano (SA) senza che al superficiario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto in conformità al disposto di cui all'art. 953 c.c..

Al termine della concessione, al Comune ritornerà la piena proprietà dell'area oggetto della presente concessione e delle opere ivi edificate, senza l'obbligo di corrispondere alcun tipo di indennizzo e/o corrispettivo.

La concessione del diritto di superficie dell'area, regolamentante i rapporti con l'Amministrazione Comunale, sarà stipulata, sottoscritta ed allegata al permesso di costruire.

ART. 4
CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

In ragione della peculiarità e caratteristiche dell'intervento finalizzato al perseguimento di una FUNZIONE PUBBLICA stante gli obiettivi di carattere culturale, divulgativo, sociale e di formazione oggetto del presente bando, il Comune di Teggiano, ha stabilito di concedere, a titolo gratuito, il diritto di superficie sui lotti identificati con la sigla D1/A e D1/B ubicati nell'area PIP del Comune di Teggiano in loc.tà Codaglioni.

Resta, pertanto, a carico del Concessionario ogni tributo, onere, tassa e/o imposta derivanti dal possesso dell'area, della realizzanda struttura e dell'attività.

L'Amministrazione, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi perseguiti della FUNZIONE PUBBLICA di cui sopra si riserva l'uso pubblico delle strutture per la realizzazione di eventi a carattere culturale, divulgativo, sociale e di formazione, qualora se ne riscontri la necessità, previo accordo con il soggetto concessionario e così come meglio specificato nella Convenzione (allegata e parte integrante del presente Disciplinare).

ART. 5
CRITERI DI VALUTAZIONE DI SELEZIONE E DI AFFIDAMENTO DEL CONCESSIONARIO

La Commissione sulla scorta della documentazione presentata procederà alla valutazione degli elaborati presentati attribuendo alle proposte fino ad un massimo di 100 punti.

La valutazione avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito specificati e illustrati nella tabella seguente:

CRITERIO		SUB-CRITERIO		Max punti sub-criterio	Max punti criterio
A	PROPOSTA PROGETTUALE	A.1	Qualità architettonica e tecnico-prestazionale dell'immobile.	30	60
		A.2	Utilizzo di materiali innovativi che migliorano le prestazioni di eco-efficienza e di sicurezza dell'Edificio, ovvero qualità, pregio tecnico e performance energetiche degli impianti tecnologici e dell'illuminazione artificiale.	15	
		A.3	Qualità e proposta progettuale di sistemazione dell'area esterna del lotto.	15	
B	PROPOSTA GESTIONALE E DI INVESTIMENTO	B.1	Proposta gestionale e di fruizione pubblica.	25	40
		B.2	Piano economico-finanziario.	15	
Totale punti a disposizione					100

I punteggi saranno assegnati alle singole proposte, a giudizio insindacabile dei Commissari, mettendo in comparazione le varie offerte e attribuendo a ciascun criterio/sub-criterio il massimo punteggio sopra indicato, pesato da un coefficiente individuato in relazione al giudizio di rispondenza, il tutto come da tabella seguente:

Coefficiente	Rispondenza
0.0	Nulla
0.4	Parziale
0.6	Sufficiente
0.8	Buona
1.0	Ottima

La concessione sarà provvisoriamente aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più elevato, ricavato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio di valutazione indicato in precedenza.

In ogni caso non saranno ritenute accettabili le proposte che non raggiungeranno almeno il punteggio di 60 punti.

In presenza di eventuale parità di punteggio, si procederà mediante sorteggio pubblico da tenersi nella sede comunale previa convocazione delle parti interessate.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione in diritto di superficie anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 6

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE SPECIALI

La proposta formulata in sede di gara è condizionata, per l'Amministrazione, alle decisioni in ordine alla successiva e conseguente sottoscrizione della Convenzione relativa al diritto di superficie ed al connesso permesso di costruire.

La Convenzione regolerà le modalità di attuazione dell'intervento, che dovrà essere eseguito a cura, spese e responsabilità esclusive del concessionario nel rispetto delle leggi nazionali e regionali in materia.

ART. 7

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Le domande di assegnazione dovranno essere trasmesse secondo la seguente modalità:

1. A mezzo PEC, in formato *.pdf, in unico file *.zip, al seguente indirizzo:

protocollo-notifiche.teggiano@asmepec.it

all'attenzione dell'Ufficio Urbanistica e Territorio.

L'oggetto della trasmissione deve riportare, oltre l'indicazione del mittente, la seguente dicitura:

“DOMANDA PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ COLLETTIVE COME PREVISTO DALL'ART. 22 NTA DEL PIP”

Le domande dovranno essere consegnate nella modalità suddetta

entro e non oltre le ore 12,00 del 22 settembre 2022

pena l'esclusione dalla procedura.

Il rischio del mancato recapito resta a carico del mittente.

Non saranno accettate le domande:

- pervenute oltre il termine fissato;
- prive, anche in parte, della documentazione richiesta.

La busta digitale dovrà obbligatoriamente contenere:

1. L'**istanza** contenente le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del legale rappresentante dell'Associazione o Fondazione;
 - ragione sociale e sede legale dell'Associazione o Fondazione;
 - attività proposta;
 - numero identificativo del lotto richiesto, specificando che l'assegnazione viene richiesta in diritto di superficie indicandone la durata.
2. I **documenti di cui al successivo art. 9**

ART. 8

INDICI URBANISTICI E STANDARD DI PROGETTO

I lotti individuati con la sigla D1/A e D1/B, oggetto di concessione in diritto di superficie rispettivamente di mq 1650.00 e mq 2200.00, salvo più precisa determinazione in base al frazionamento catastale, individuati **nell'allegato "A"** (planimetria generale), sono ubicati nella parte nord dell'area PIP del Comune di Teggiano, sita in Via Codagioni.

Le destinazioni d'uso come meglio specificate nell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PIP, sono:

- Zona collettiva "D1/A": ludoteca, attrezzature per il tempo libero e lo sport;
- Zona collettiva "D1/B": complesso polifunzionale: riunioni, spettacoli ed esposizioni, convegni, aggiornamento professionale, ristorante e tavola calda;

La destinazione d'uso dei due lotti come individuata all'art. 22 delle NTA del PIP potrebbe essere invertita tra i lotti stessi fermo restando l'esplicita approvazione dell'Amministrazione.

Considerato che trattasi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, in questa fase l'idea progettuale può essere presentata senza tener conto degli indici ed i parametri urbanistici di cui all'art. 15 delle NTA del PIP a cui rimanda l'art. 22.

Pur nell'ambito della deroga di cui sopra la proposta progettuale dovrà essere rispettosa degli indici e dei parametri previsti all'art. 19.2 delle NTA del PUC, ovvero:

1	Superficie copribile del lotto	max	50%
2	Superficie scoperta di pertinenza del singolo lotto, per strada di accesso, piazzale privato, parcheggi interni:	min	40%
3	Superficie scoperta per verde o altre superfici o altre superfici permeabili:	max	10%
4	Altezza massima degli edifici:	mt	10.50
5	Numero dei piani:	max	3
6	Distanza dai confini delle costruzioni:		H/2

Eventuali deroghe agli indici e parametri suddetti andranno richieste e motivate in questa fase progettuale (di fattibilità) al fine di garantire una corretta verifica da parte dell'Amministrazione ed eventualmente accettate nel rispetto dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 9

DUCUMENTI DA ALLEGARE ALLA ISTANZA

1. Copia dell'iscrizione c/o l'Agenzia delle Entrate e/o Runts e/o comunque atto di registrazione dell'Atto costitutivo e dello Statuto.
2. Certificato del Casellario giudiziale del legale rappresentante dell'associazione o fondazione.
3. Documentazione attestante la sostenibilità economica della proposta e tracciabilità finanziaria dei movimenti legati alla sua realizzazione.
4. Progetto di fattibilità composto da una relazione tecnica descrittiva dell'idea progettuale, una planimetria con plano-volumetrico di progetto, un quadro economico di massima della spesa prevista.

ART. 10

PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

La graduatoria predisposta da una Commissione giudicatrice costituita da tre esperti e nel rispetto dell'art. 77 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sarà approvata con determina di settore.

ART. 11

TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

L'assegnatario dell'area è tenuto a richiedere il **PERMESSO DI COSTRUIRE**, da predisporre secondo gli indici urbanistici e standard di cui all'art. 8 del presente Disciplinare, entro quattro mesi dalla data di stipula della Convenzione, in mancanza verrà dichiarato decaduto dall'assegnazione stessa.

Il Permesso di Costruire sarà emesso entro e non oltre quattro mesi dalla data di consegna dell'istanza fermo restando l'acquisizione, ove necessario, di altri atti di assenso comunque denominati da richiedere ad altri Enti.

ART. 12

TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI

I lavori dovranno avere inizio entro quattro mesi dalla data di emissione del permesso a costruire e completati entro 24 mesi dalla data di inizio lavori con possibilità di proroga, su istanza di parte, per una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo massimo di 12 mesi.

Il mancato inizio dei lavori ovvero il mancato completamento dei lavori nei termini suddetti comporterà la decadenza dalla concessione stessa al soggetto inadempiente.

E' facoltà dell'Amministrazione assegnare, in continuità della graduatoria approvata, ai successivi istanti, la realizzazione del progetto e/o alla prosecuzione dei lavori avviati.

ART. 13

RECESSO

Qualora l'assegnatario per qualsiasi ragione o causa decida di recedere dal realizzare l'iniziativa programmata, dovrà darne immediata comunicazione al Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e/o a mezzo PEC indirizzata al Protocollo generale del Comune di Teggiano e sospendere in pari data i lavori eventualmente iniziati.

Sulla richiesta di recesso si pronuncerà la Giunta Comunale.

Nel caso di pronuncia positiva al recesso, il Responsabile competente provvederà, con l'assegnatario rinunciatario, a formalizzare l'atto di recesso dell'assegnazione che sarà

rogato dal Segretario Comunale.

L'atto di recesso comporterà la risoluzione ex art. 1456 c.c. dell'atto di convenzione, l'area torna nella piena proprietà, possesso e disponibilità del Comune e le opere eventualmente realizzate sull'area interessata sono di diritto acquisite al patrimonio disponibile del Comune nulla spetterà all'assegnatario né a titolo di rimborso somme, né a titolo di indennizzo e, conseguentemente, si procederà alla riassegnazione delle aree così come previsto nell'ultimo periodo dell'articolo 12.

ART. 14

AGIBILITA' E TERMINI PER L'INIZIO LAVORI

L'autorizzazione all'agibilità andrà richiesta entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori ex art. 25 D.P.R. 380/01.

Il mancato inizio dell'attività entro quattro mesi dal rilascio del certificato di agibilità comporterà la risoluzione della convenzione, fatta salva una sola proroga, comunque non superiore a due mesi, richiesta per documentate ragioni non dipendenti dalla volontà dell'assegnatario, sulla quale si pronuncerà la Giunta Comunale.

ART. 15

SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali, di registrazione o consequenziali relative al contratto di concessione e/o di retrocessione sono a totale carico dell'assegnatario.

ART. 16

NORME FINALI

Per quanto non previsto nel presente Bando si fa riferimento alle norme nazionali, regionali e comunali vigenti in materia ed alle norme del codice civile.

ART. 17

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL D. LGS. 196/2003

Ai sensi dell'Articolo 13 del D. Lgs. 36/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" e ss.mm.ii., si informa che i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione oggetto del presente avviso.

Il conferimento dei dati è obbligatorio. L'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti potranno essere comunicati alle competenti autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Teggiano (SA).

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della sicurezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento potrà essere effettuato manualmente attraverso mezzi elettronici.

ART. 18

INFORMAZIONI SUL PROCEDIMENTO

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune di Teggiano (SA). Si procederà a dare pubblicità dell'esito della manifestazione di interesse con gli stessi mezzi

utilizzati per il presente invito.

Il Comune di Teggiano si riserva in ogni momento di revocare il procedimento, non procedendo all'assegnazione dell'area, per sopravvenuti motivi o diverse valutazioni dell'interesse pubblico senza che i partecipanti possano pretendere alcun indennizzo, risarcimento o pretesa.

Il Responsabile della Procedura è l'arch. Marco Cantelmi, Responsabile P.O. Area Urbanistica e Territorio.

Il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dall'avviso pubblico. Il termine di conclusione del procedimento è fissato in 180 giorni.

All'indirizzo PEC urbanistica.teggiano@asmepec.it possono essere richieste ulteriori informazioni e chiarimenti fino a 5 giorni prima della scadenza.

Il Responsabile della P.O. Urbanistica-Edilizia

Arch. Marco Cantelmi

