



COMUNE DI CODOGNE'
- Provincia di Treviso -

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE ASTA PUBBLICA DI N. 1 LOTTO DI AREA PRODUTTIVA
nel P.U.A. ZTO D1/D13 "PIANCA" NELLA FRAZIONE DI ROVERBASSO**

* * *

**IL SEGRETARIO COMUNALE IN SOSTITUZIONE RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
ASSENTE EX ART. 97 COMMA 4 LETT. D) D LEGS. 267/00**

Visti:

-il Piano regolatore generale, approvato con D.G.R. n. 6059 del 19 ottobre 1987, e le varianti successivamente intervenute, il PAT e il P.I.;

-la delibera di Giunta Regionale del 5 dicembre 2003 nr. 3794 con la quale è stata approvata, con prescrizioni, la zona produttiva di Roverbasso;

-l'atto di indirizzo assunto con delibera consiliare n. 4 in data 3 marzo 2004;

-la deliberazione consiliare n. 22 del 25.06.2008 ad oggetto: "piano attuativo urbanistico (PUA) Piano di lottizzazione Industriale D1/D13 Pianca - approvazione";

-la convenzione stipulata in data 27.06.2008 - rep. 99815 notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto per l'attuazione del piano di lottizzazione industriale D1713 Pianca;

-la delibera consiliare n. 81 del 7.7.2008 avente in oggetto "Assegnazione definitiva aree produttive nella frazione di Roverbasso", con la quale si assegnano le aree agli artigiani e successive di modifica e/o integrazione, deliberazione G.C. n.6 del 11.01.2010;

Dato atto che la ditta individuale Tonon Luigino è risultato assegnataria del lotto 3/b di complessivi 2.050 mq;

Riscontrato come la crisi delle attività produttive ha condotto la ditta individuale Tonon Luigino a stipulare atto di acquisto dell'area produttiva solo nel 2011 e ha comportato la generale non attuazione di quanto previsto nel citato bando di assegnazione del 2004 e nell'atto d'obbligo allegato alla domanda di assegnazione proposto dalla ditta;

Che per porre rimedio a quanto sopra nel 2018, in via transattiva, a fronte del pagamento di una penale di 20.000 euro, la ditta Tonon impresa individuale ha ottenuto la possibilità di differire fino a tutto il 30.11.2020 l'obbligo di progettazione ed edificazione di un fabbricato artigianale e fino al 30.11.2021 dell'impegno convenzionale di non alienazione o costituzione di diritti immobiliari di terzi senza il consenso del comune. Con la precisazione che la Tonon impresa individuale avrebbe posto in essere una "precisa e indicata" serie di attività volte ad attuare quanto prescritto dall'atto d'obbligo e dall'1.12.2020 al 30.11.2021 il comune di Codognè avrebbe potuto individuare, a mezzo gara pubblica, un possibile nuovo acquirente del lotto artigianale o industriale, che avrebbe dovuto altresì osservare gli obblighi originariamente imposti alla impresa individuale Tonon Luigino, garantiti da apposita fideiussione e penali, con preciso impegno della impresa individuale Tonon ad alienare il lotto a tale nuovo acquirente. In tale evenienza e' stato fissato il prezzo a base di gara di euro 38,73 il mq, somma originariamente pagata ditta Tonon nel 2004 (2011) per l'assegnazione del lotto,



nel caso di offerte in rialzo con attribuzione al comune di Codognè dell'eventuale sovrapprezzo;

Vista la convenzione transattiva a Rogito del Segretario Comunale rep. 2360 stipulata in data 20.09.2018 per l'attuazione nel Comparto Artigianale - industriale di Roverbasso di quanto sopra appena esposto, relativa al seguente terreno urbanizzato: lotto 3b, identificato al catasto terreni al foglio 20, mappali 466, 472, 476, 480, 488, 489;

Dato atto che, eccezion fatta per la impresa individuale Tonon, tutte le ditte firmatarie delle convenzioni transattive del 2018, hanno presentato entro il 30.11.2020 un progetto edilizio volto al rilascio di un permesso a costruire per il lotto e di conseguenza a far data del 30.11.2021 tutti i lotti artigianali di Roverbasso restano nella piena disponibilità degli acquirenti senza alcun vincolo o onere e il comune di Codognè procederà, a richiesta ad annotare tale circostanza nei registri immobiliari con apposita appendice alle convenzioni del 2018;

Preso atto che la ditta individuale Tonon Luigino non ha ad oggi attuato quanto concordato nel 2018 e, causa problemi di mercato dati dalla sopravvenuta epidemia COVID -19 intende oggi chiudere l'attività produttiva entro e non oltre il 31.03.2022;

Considerato che la pandemia COVID - 19, in atto, ha trasformato profondamente il tessuto produttivo artigiano rendendo per il piccolo artigiano oggi inattuabili obblighi di nuovi insediamenti produttivi, ma allo stato attuale non vi è certezza sulla fine della pandemia, quanto meno sul quando;

Che il consiglio comunale ha deciso di aderire alla richiesta del sig.re Luigino Tonon di proroga degli obblighi convenzionali di cui alla convenzione rep.2360 del 20.09.2018 dal 30.11.2021 fino al 31.03.2022.

Ritenuto quindi, tutto ciò posto, di procedere senza indugio all'asta pubblica per l'individuazione di un possibile acquirente del lotto di proprietà della impresa individuale TONON, alle condizioni sopra esposte in narrativa e di seguito esplicitate;

a v v i s a

che è indetta una procedura di evidenza pubblica, secondo le norme del seguente Bando, per l'individuazione dei soggetti che potranno rendersi acquirenti dell'area indicata nel seguente articolo 1.

* * *

Art. 1. Oggetto del bando

Il bando ha per oggetto l'individuazione del possibile acquirente di n. 1 lotto area produttiva all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - Piano di lottizzazione industriale D1/13

Pianca., situata a Codognè - frazione di Roverbasso, oggi in proprietà della ditta individuale LUIGINO TONON, come da convenzione del comune di Codognè rep. 2360 in data 20.09.2018. In particolare si tratta della cessione del seguente lotto alle condizioni stabilite dalla convenzione succitata:



LOTTO	SUPERFICIE	PREZZO	Urbanizzazione
3/b	Mq. 2050 - come risulta da relativo tipo di frazionamento n.2009/398761 del 17.12.2009	A base d'asta Euro 38,73 il mq	Area urbanizzata destinata ad attività produttive

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione del lotto o parte di esso per motivi di interesse pubblico fino alla assegnazione definitiva. Così pure si riserva, in assenza di offerte idonee di acquisire dalla impresa individuale TONON il lotto al prezzo a base d'asta (e con le spese a suo carico)

Art. 2. Soggetti destinatari ed acquisizione del lotto

Possono concorrere all'assegnazione dell'area, imprese artigiane ovvero piccole o medie imprese industriali o commerciali all'ingrosso.

E' ammessa la partecipazione anche in forma associata o gruppi di imprese.

I soggetti che risulteranno essere i definitivi assegnatari della superficie edificabile, individuati come previsto dai successivi articoli, stipuleranno l'atto di compravendita direttamente con la impresa individuale TONON, compatibilmente con le previsioni della convenzione stipulata in data 20.09.2018 - rep. 2362 a Rogito del Segretario comunale di Gaiarine.

Il prezzo a base d'asta, è stabilito in € 38,73, per metro quadrato di superficie fondiaria netta edificabile ed è soggetto a rialzo in sede di gara

Nessun onere potrà essere attribuito al Comune in relazione al presente atto di compravendita. In considerazione dei costi sostenuti e da sostenersi dall'Amministrazione per l'attivazione e la gestione del procedimento tecnico-amministrativo sin dall'avvio, nonché per l'istruttoria delle pratiche viene posto a carico delle imprese partecipanti il pagamento di un contributo a favore del Comune di Codognè, pari a € 500,00 forfetari per la domanda presentata, da considerarsi a fondo perduto nel caso di mancata assegnazione e da integrare con ulteriori € 500,00 (per complessivi € 1.000,00) per i soggetti che saranno definitivi assegnatari.

Art. 3. Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa o da altro soggetto munito di procura speciale autenticata e allegata in originale, dovrà essere redatta in carta legale.

La domanda dovrà essere inserita con gli allegati in un unico plico sigillato e firmato sui lembi di chiusura con l'indicazione esterna "Asta pubblica per l'acquisto di area produttiva in Roverbasso (LOTTO 3/B di mq. 2.050) e la specificazione del nominativo e dell'indirizzo o sede del richiedente.

Il plico "sigillato" dovrà pervenire al Comune di Codognè - Via Roma, 2 - 31013 Codognè (TV), a mezzo del servizio postale raccomandato o tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo, entro e non oltre **venerdì 04 febbraio 2022, ore 12,00.**

Art. 4. Contenuto della domanda e documenti da allegare alla domanda

Il richiedente dovrà indicare nella domanda di acquisto del lotto 3/b il prezzo offerto in cifre e lettere e l'eventuale rialzo.

Dovrà altresì indicare la superficie produttiva che intende realizzare, pari almeno alla metà della capacità edificatoria del lotto 3/B.



La domanda dovrà obbligatoriamente essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) certificato, o autocertificazione, di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio da cui risulti la data di iscrizione;
- 2) atto costitutivo e Statuto vigente, in caso di società;
- 3) autocertificazione che il titolare e/o i legali rappresentanti, soci e gli amministratori non sono incorsi, nell'ultimo quinquennio, in sanzioni penali, in fallimenti né in provvedimenti di cui alla legge n. 55/1990 e successive modifiche e integrazioni, sulla prevenzione della delinquenza di tipo mafioso;
- 4) autocertificazione attestante:
 - a. che la ditta/società non è stata sottoposta a fallimento negli ultimi cinque anni, né esistono, a carico della stessa procedure in corso per la dichiarazione in tale stato;
 - b. che la ditta/società non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana o la legislazione straniera, se trattasi di soggetto di altro Stato;
 - c. che nei confronti della ditta/società non è in corso una procedura di cui alla lettera precedente;
 - d. che la ditta/società non ha reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere alla concessione dell'area nella nuova zona industriale di Roverbasso;
 - e. **l'accettazione di tutte le condizioni previste per l'assegnazione del lotto**
l'accettazione di tutte le condizioni previste nel bando di assegnazione del lotto E
IN PARTICOLARE DELLA SEGUENTE : DEVE TRATTARSI DI AZIENDA ATTUALMENTE
CON SEDE A CODOGNE' A) con sede IN AFFITTO O B) COLLOCATA IN ZONA
IMPROPRIA;
- 5) relazione tecnico illustrativa che descriva:
 - a. l'attività lavorativa che si intende svolgere, con indicazione dei macchinari e dei prodotti da utilizzare e di tutti i processi di lavorazione, ivi compresi i combustibili previsti per il riscaldamento e nei processi produttivi;
 - b. la natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti solidi e delle scorie risultanti dalla lavorazione, con indicazione di come si intende procedere alla depurazione, allo scarico ed allo smaltimento degli stessi;
 - c. la stima approssimativa del fabbisogno idrico, elettrico, metanifero;
- 6) atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal titolare o dal legale rappresentante, attestante l'assunzione, condizionata al positivo esito della procedura concorsuale, degli obblighi di cui al successivo articolo 6 del presente bando;
- 7) attestazione di avvenuto versamento a favore del Comune di Codognè da eseguirsi presso la Tesoreria Comunale della somma di € 500,00 (cinquecento/00), a titolo di "contributo forfetario per rimborso spese per selezione area produttiva". L'importo verrà considerato a fondo perduto in caso di mancata assegnazione e dovrà essere conguagliato di ulteriori € 500,00 nel caso di effettiva assegnazione del lotto;
- 8) impegno scritto del richiedente a presentare, entro 40 giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva, garanzia decennale escutibile a prima richiesta dell'importo di € 50,00 per ogni mq. di superficie fondiaria assegnata, rilasciata a favore del Comune di



Codognè da un istituto di credito ovvero da una primaria compagnia di assicurazione, per l'esatto e puntuale adempimento degli obblighi di cui al successivo articolo 6.

- 9) Coloro che partecipano in forma associata o gruppi di imprese devono: 1) sottoscrivere tutti la domanda e gli impegni previsti all'art.4; 2) accettare la costruzione in aderenza; 3) allegare disciplinare o convenzione con cui vengono regolati i rapporti fra i partecipanti, anche per la futura gestione delle porzioni in condominio.

I richiedenti potranno inoltre allegare alla domanda ogni documento ritenuto utile ai fine dell'attuazione di quanto disposto.

Tutti i documenti e i certificati richiesti dal presente bando possono essere prodotti in originale, in copia autenticata o resa conforme all'originale oppure mediante dichiarazione sostitutiva redatta in carta libera, ai sensi del D.P.R. 445/2000. In quest'ultimo caso, alla dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del dichiarante.

Il mancato rispetto degli obblighi e dei termini previsti ed elencati nel presente articolo e nel precedente articolo 3 comporta esclusione dalla gara.

Art. 5. - vincitore

Le domande di assegnazione verranno esaminate dal responsabile dell'Area Tecnica o da un suo sostituto, il quale, procederà con l'apertura delle buste contenenti l'offerta:

- a) escluderà i richiedenti che non abbiano dimostrato di possedere i requisiti prescritti dal presente bando e quelli che non abbiano rispettato le condizioni richieste, a pena di esclusione, dagli articoli 3 e 4;
- b) individuerà la migliore offerta quella con il più alto prezzo proposto

In ogni caso il tecnico al fine di valutare compiutamente le domande pervenute, potrà richiedere chiarimenti o integrazioni in relazione alla documentazione allegata alla domanda. La risposta dovrà essere data entro e non oltre gg. 10 dalla data di ricevimento della richiesta, pena la decadenza della domanda pervenuta.

In caso di parità di prezzo offerto si procederà mediante sorteggio ad individuare il vincitore.

Art. 6. - obblighi del vincitore acquirente

Il vincitore acquirente dovrà acquistare il lotto dall'impresa individuale Tonon mediante stipula di atto notarile e contestuale pagamento a saldo - entro e non oltre gg. 60 dalla data di comunicazione da parte del Comune dell'assegnazione.

Con apposito atto unilaterale d'obbligo da presentare unitamente alla domanda di partecipazione alla gara, **a norma del precedente articolo 4 - punto n. 6** ogni partecipante alla gara dovrà assumere i seguenti obblighi essenziali verso il Comune di Codognè, sospensivamente condizionati all'assegnazione all'esito della procedura di selezione:

- a) richiedere il permesso a costruire, per la realizzazione della nuova sede produttiva, entro 150 gg. dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà del terreno assegnato (salvo proroghe motivatamente concesse dal Comune, al quale dovrà essere inoltrata idonea e documentata richiesta), secondo un utilizzo edificatorio minimo pari al

50% della superficie edificabile;

- b) iniziare e ultimare tutti i lavori oggetto del permesso a costruire, entro i termini ordinari
- c) previsti dalla vigente normativa edilizia, salvo proroghe ai sensi di legge;
-nei casi previsti al precedente articolo 4, punto 4, e, lettera a) e b), trasferire l'attività



- entro 180 giorni dall'ottenimento dell'agibilità della nuova sede;
-nei casi previsti al precedente articolo 4 punto 4, e, lettere b), destinare l'attuale sede, entro 180 giorni dall'ottenimento dell'agibilità della nuova sede, ad altri usi compatibili col PRGC e non comportanti immissioni rumorose o inquinanti ovvero comportanti immissioni contenute entro i limiti propri delle zone residenziali;
- d) realizzare sul terreno assegnato impianti di produzione e lavorazioni in conformità con quanto dichiarato nella domanda di partecipazione;
- e) non trasferire la proprietà o costituire diritti reali o personali di godimento (compresi la locazione, l'affitto ed il comodato) - sia direttamente sia mediante l'utilizzo di strumenti giuridici diversi dalla compravendita - dell'area assegnata e/o della sovrastante costruzione per un periodo di dieci anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, salvo nullaosta da parte del Consiglio comunale;
- f) mantenere la destinazione originaria per un periodo di dieci anni decorrente dalla certificazione dell'agibilità;
- g) inserire i suddetti obblighi nelle eventuali successive convenzioni di trasferimento a terzi della proprietà, di altri diritti reali o di diritti di godimento sul bene;
- h) impegnarsi a versare, per ogni eventuale giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi sopra indicati alle lettere a), b), una penale pari a € 50,00 - fino ad un massimo di € 20.000,00 - restando salvo il maggior danno;
- i) pagare al Comune, in caso di violazione del divieto indicato alla lettera d), a titolo di penale contrattuale, una somma pari, a seconda dei casi:
- 1) al triplo della differenza fra il prezzo attuale dell'area, così come determinato nella proposta indicata in premessa e il prezzo stabilito nella vendita vietata;
 - 2) al doppio del corrispettivo del contratto costitutivo del diritto personale di godimento;
 - 3) al doppio del valore del diritto reale, determinato in base all'articolo 15 del codice di procedura civile.

Art. 7. - Acquisto tramite società di locazione finanziaria (leasing).

Il soggetto aggiudicatario può nominare una società di locazione finanziaria (leasing) quale acquirente nell'atto notarile di acquisto del proprio lotto.

In tal caso il contratto di locazione finanziaria - il cui testo dovrà essere preventivamente vistato per conformità dal Comune di Codognè - dovrà necessariamente essere stipulato dal soggetto aggiudicatario quale Parte Utilizzatrice e a favore della quale sia riconosciuto il diritto di riscatto della piena proprietà al termine dal contratto stesso; il medesimo contratto dovrà altresì prevedere, a carico della Parte Utilizzatrice, tutti gli obblighi previsti per gli assegnatari.

Per l'ipotesi di cessione a terzi del contratto di leasing o del diritto di riscatto al termine del contratto stesso, si applicheranno a carico della Parte Utilizzatrice le norme e le sanzioni previste al precedente art. 6, nel contratto di locazione si dovranno specificatamente riportare tali disposizioni.

Art. 8 - Possibilità di non assegnazione del lotto

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, con deliberazione di Giunta Comunale, di non assegnare il lotto oggetto del presente bando e acquistare lo stesso direttamente dall'impresa



individuale Tonon al prezzo di euro 38,73 €/mq, questo anche in presenza di una offerta valida e di una ditta vincitrice all'asta.

Art. 9 - Responsabile del procedimento

Responsabile unico del procedimento relativo all'individuazione del soggetto assegnatario di cui al presente bando è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvisoriamente supplito dal Segretario comunale, telefono 0438 793208, e-mail: paolorso@libero.it,

Codognè, lì _28 dicembre 2021_

X Il Responsabile dell'ufficio tecnico assente per ferie

Il segretario comunale

Paolo ORSO