



Comune di Fluminimaggiore

Provincia del SUD Sardegna

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE
DELLE AREE COMPRESSE NEI
PIANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

SOMMARIO

- Art. 1- Finalità
- Art. 2 - Titolo di assegnazione - Beneficiari - Attività ammesse
- Art. 3 - Determinazione del prezzo di cessione delle aree
- Art. 4 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria
- Art. 5 - Commissione tecnica
- Art. 6 - Richiesta di assegnazione e requisiti minimi di assegnazione
- Art. 7 - Documentazione
- Art. 8 - Modalità di assegnazione delle aree - Formazione graduatoria
- Art. 9 - Criteri di precedenza per l'assegnazione delle aree
- Art. 10 - Criteri di attribuzione del punteggio per l'assegnazione delle aree
- Art. 11 - Consorzi di imprese
- Art. 12 - Stipula della convenzione — Esecuzione dell'opera
- Art. 13 - Oneri a carico del concessionario
- Art. 14 - Alloggio di servizio
- Art. 15 - Vincolo di destinazione degli immobili
- Art. 16 - Cessione e locazione immobili — Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione
- Art. 17 – Modalità e tempi di pagamento
- Art. 18 - Penali
- Art. 19 - Cessione degli immobili - Casi speciali
- Art. 20 - Opere non ultimate
- Art. 21 - Opere di urbanizzazione
- Art. 22 - Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.
- Art. 23 - Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi
- Art. 24 - Spese contrattuali
- Art. 25 - Facoltà di deroga del Consiglio Comunale
- Art. 26 - Norme Transitorie e Finali

Art. 1- Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo-industriale, commerciale, turistico e di servizi, all'interno delle aree per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Fluminimaggiore, approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii., allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende del Territorio.

Le aree oggetto di assegnazione di cui al comma precedente, già acquisite al patrimonio comunale, potranno essere interamente cedute secondo le modalità di cui al presente Regolamento in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.

Art. 2 - Titolo di assegnazione - Beneficiari - Attività ammesse

Le aree sono concesse interamente in diritto di proprietà ai sensi della vigente normativa (artt. 27 e 35 della Legge 865/1971), prima di essere cedute in proprietà le stesse rientrano nel patrimonio disponibile del comune, o in diritto di superficie le aree S e i lotti espressamente iscritti al patrimonio indisponibile per finalità pubbliche o di pubblico interesse.

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese, costituite in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale, con esclusione di quelle puramente agricole.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel Registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui all'art. 1, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi. Sono ammessi i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a) Imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 e ss.mm.ii.;
- b) Imprese piccolo-industriali¹;

¹ Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 18/04/2005 si definisce piccola l'impresa che: a) ha meno di 50 occupati

- c) Imprese di commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Imprese di commercio al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Imprese turistiche;
- f) Aziende di servizi;
- g) Aziende di somministrazione alimenti e bevande – bar, ristoranti;
- h) Aziende di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare.

I soggetti beneficiari summenzionati potranno avvalersi, per l'acquisto e la realizzazione dell'insediamento, di operazioni di leasing immobiliare, sempreché il leasing sia esclusivamente finalizzato all'acquisto dell'area e/o alla realizzazione su quest'ultima dell'edificio e dei connessi impianti e macchinari.

Laddove il leasing immobiliare riguardi l'acquisto dell'area, la società di leasing dovrà depositare, presso il Comune, atto pubblico o scrittura privata autenticata nella quale dichiara:

- a) che l'operazione di leasing ha luogo esclusivo fine di acquisire il lotto assegnato (o i lotti assegnati) e di realizzarvi gli insediamenti previsti dal P.I.P.;
- b) di ben conoscere il presente regolamento;
- c) di obbligarsi a sottoscrivere la convenzione secondo lo schema tipo approvato dall'Ente, nel quale sarà apposta una specifica clausola a mezzo della quale la società di leasing, si obbligherà, in caso di risoluzione del rapporto del leasing, a stipulare un nuovo contratto (convenzione) con uno dei soggetti che seguono in graduatoria l'assegnatario inadempiente o, comunque, (previo consenso del Comune) con soggetto in possesso dei requisiti (anche preferenziali) di cui al presente regolamento.

Sono ammissibili gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

Art. 3 - Determinazione del prezzo di cessione delle aree

1. Tenuto conto dell'analisi e della relazione tecnico - finanziaria elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Attività Produttive sulla base delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e le urbanizzazioni come indicato dall'art. 10, nonché delle finalità socio - economiche che il Comune si

b) ha un fatturato medio annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di Euro.

prefigge con la realizzazione del piano, la Giunta Municipale stabilisce il prezzo di cessione delle aree, in diritto di proprietà.

2. I prezzi di cui al precedente comma potranno essere periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico — finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. I prezzi vengono, per pura comodità, indicati in €/mq anziché in €/mc.
4. I calcoli relativi ai costi vengono effettuati sulla base di unità di misura di volume. Le conversioni da €/mc A €/mq vengono effettuate applicando parametri idonei.

Art. 4 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria

Il Bando riguarda la cessione delle aree ricadenti all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi. Il Responsabile del Servizio con proprio Atto Approva e successivamente pubblica un Bando, con allegato lo Schema di Convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione, finalizzato all'approvazione di una graduatoria compilata in base agli articoli seguenti.

Al fine di dare adeguata pubblicità all'assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. il bando dovrà essere affisso al pubblico per un periodo minimo di 30 giorni.

Il bando deve indicare:

- a) elenco dei lotti disponibili;
- b) superficie di ogni singolo lotto;
- c) costo di ogni singolo lotto;
- d) lo schema di domanda;
- e) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione dei lotti;
- f) Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;
- g) Tipo di cessione: in proprietà i lotti fondiari per le attività produttive o in diritto di superficie le aree S e i lotti espressamente iscritti al patrimonio indisponibile per finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- h) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;

- i) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto (convenzione) di cessione e decadenza);
- j) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- k) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- l) Scadenza del bando.

Per gli indici urbanistici cui fare riferimento per l'edificazione, si rimanda al Regolamento Edilizio, alle Norme di Attuazione del piano regolatore vigente e alle Norme di Attuazione del P.I.P. in cui si trovano le aree in cessione.

Il bando deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed attuativa vigente.

Il bando può comunque prevedere che nei limiti di validità della graduatoria, dalla stessa si possa attingere per l'assegnazione dei lotti non disponibili al momento della pubblicazione del bando che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale (da intendersi con la stipulazione dell'atto pubblico di revoca) a seguito di rinuncia o decadenza nei sei mesi successivi alla sua approvazione. In ogni caso, l'avvio del procedimento di decadenza e l'assunzione del conseguente atto del Responsabile o dirigenziale, deve essere stato notificato alla ditta destinataria prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità del lotto.

Gli eventuali lotti, non liberi alla pubblicazione del bando, che per qualsiasi motivo dovessero rientrare nella disponibilità del Comune potranno essere assegnati per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.

La domanda per l'assegnazione dei lotti deve essere prodotta nei termini e nei modi previsti e definiti nel bando.

La domanda deve essere sottoscritta, per esteso, dal titolare o legale rappresentante della ditta.

Art. 5 - Commissione tecnica

Alla valutazione dell'ammissibilità delle richieste, del possesso dei requisiti ed alla formazione della graduatoria è preposta apposita commissione costituita da tre componenti tra i quali il responsabile del servizio competente che rivestirà il ruolo di presidente di commissione.

Gli altri due membri sono individuati in modo tale da assicurare la presenza di professionalità tecnico-ingegneristiche, amministrativo-legali, economico-finanziari.

Le funzioni di Segretario Verbalizzante vengono assunte da un dipendente del Settore tecnico.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con atto del Responsabile del Servizio che emette il bando.

La commissione, per la definizione della graduatoria, per motivate ed insuperabili esigenze, potrà avvalersi di esperti tecnici esterni, da nominarsi con atto del Responsabile.

Per i tecnici istruttori e per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art. 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione comunale, quando a conoscenza dell'esistenza delle condizioni predette ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

Art. 6 - Richiesta di assegnazione e requisiti minimi di assegnazione

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi devono produrre domanda in bollo indirizzata al Comune di Fluminimaggiore e devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere posseduti, nei termini stabiliti dal bando di assegnazione, con la seguente documentazione:

- a) Iscrizione al Registro delle imprese e dove previsto all'Albo delle imprese della Provincia di appartenenza e/o ad altri Albi e Registri specificatamente previsti in funzione del tipo di attività, come ad esempio l'iscrizione nel registro degli esercenti il commercio della Provincia;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione;
- c) Per le imprese o società, anche in corso di costituzione, l'istituzione entro sei mesi dalla data di stipulazione della concessione, del domicilio fiscale e della sede legale nel Comune di Fluminimaggiore;
- d) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza dall'assegnazione di altro lotto analogo in territorio di Fluminimaggiore, salvo il caso di cui alla successiva lettera g);

- e) Non aver ottenuto in assegnazione altro lotto nello stesso P.I.P. o in altro P.I.P. nel territorio di Fluminimaggiore, fatta eccezione per i casi di cui alla successiva lettera f);
- f) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera e), si può ottenere l'assegnazione di ulteriori 2 (due) lotti in caso di dimostrata necessità in conformità al presente regolamento.
- g) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera d), possono ottenere dei lotti le ditte destinatarie di provvedimenti di decadenza qualora questa sia stata definita oltre 5 anni prima della data di pubblicazione del bando. L'eventuale assegnazione potrà avvenire solo in coda ai criteri di cui al presente regolamento, previa disponibilità;
- h) Assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per la società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- i) Non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

Concessione sottoposta a condizione

Limitatamente per le imprese che si trovano nella impossibilità temporanea di produrre idonea certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui sopra, e che risultino beneficiarie di un finanziamento pubblico o privato per le stesse finalità per cui viene richiesto il lotto nel piano per gli insediamenti produttivi, ivi compresi i finanziamenti concessi da banche, affinché venga loro assegnato un lotto, è sufficiente che queste ultime producano idonea documentazione rilasciata dall'erogatore del finanziamento attestante che lo stesso sarà sicuramente finanziabile a condizione che avvenga l'assegnazione del lotto.

Le Imprese a cui sia stato assegnato un lotto ai sensi del presente articolo, pena la revoca immediata, hanno l'obbligo del rispetto dei tempi previsti dall'art. 12 e del pagamento dell'area secondo le modalità previste dall'art. 14.

Tali imprese dovranno inoltre produrre, pena la revoca dell'area e del relativo fabbricato, idonea documentazione attestante la avvenuta iscrizione al relativo Albo Imprese Artigianali o al registro delle

Imprese Industriali entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.

Il responsabile del procedimento valuterà se e quando sussistono elementi dovuti a causa di forza maggiore che hanno impedito all'assegnatario il rispetto dei termini di cui al comma 3, se esistono elementi per la concessione di una eventuale proroga dei termini che comunque non potrà essere superiore a 60 gg. (sessanta giorni).

La domanda deve contenere:

1. Per le ditte con le attività in essere alla data di pubblicazione del bando:

- a) Cognome, nome, data di nascita del legale rappresentante dell'impresa, ragione sociale e sede legale oppure, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il legale rappresentante con gli estremi anagrafici e la sede legale della società;
- b) Indicazione dell'ubicazione del laboratorio al momento del bando;
- c) Indicazione dell'attività che l'impresa intende avviare o sviluppare;
- d) Indicazione della superficie richiesta, a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- e) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- f) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- g) Dichiarazione di aver preso conoscenza del Regolamento e di accettare incondizionatamente le norme contenute;
- h) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altri locali idonei o inagibili e cause di inagibilità; indicazione del tipo di disponibilità del laboratorio al momento del bando (proprietà o affitto); eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico-sanitarie del laboratorio al momento del bando, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- i) Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività; indicazione sulla eventuale presenza di inquinamento, connessi con l'attività, da rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di dichiarazione di tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente;

- j) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti;
- k) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altre aree idonee in Zona "D" per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale che si vuole sviluppare: dichiarazione d'impossidenza; indicazione del tipo di disponibilità al momento del bando (proprietà o affitto o altro diritto reale); eventuale indicazione di non idoneità dell'area in disponibilità.

Per i consorzi, la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
- b) L'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
- c) La superficie richiesta a titolo orientativo da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie orientativa totale richiesta dal consorzio.

2. Nuove imprese — soggetti non dotati di partita IVA:

- a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza del richiedente;
- b) Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- c) Descrizione del tipo di attività che sarà svolta;
- d) Indicazione della superficie richiesta, a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- e) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- f) Dichiarazione di aver preso conoscenza del Regolamento e di accettare incondizionatamente le norme contenute;
- g) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti.

Art. 7 - Documentazione

All'istanza di assegnazione dei lotti dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente; nel caso di consorzio o di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo o dello statuto, nonché certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
- b) Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- c) Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- d) Schema progettuale di massima che descriva sotto l'aspetto urbanistico-edilizio l'intervento che si intende realizzare (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.);
- e) Relazione tecnica che motivi la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta, e che descriva e quantifichi gli impianti da installare, macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare;
- f) Cronoprogramma di realizzazione dell'intervento e di studio di fattibilità sottoscritto da un professionista;
- g) Relazione economico-finanziaria di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
- h) Dichiarazione rilasciata da professionista tecnico abilitato attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa molesta;
- i) Dichiarazione rilasciata da professionista tecnico abilitato attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e o insufficienti;
- j) Certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- k) Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi a norma degli artt. 9 e 10 del presente Regolamento.

L'istanza di assegnazione del lotto dovrà contenere, inoltre:

- l) Tutti gli elementi per documentare il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività economica prevista per l'utilizzazione dell'insediamento;
- m) Documentazione attestante il numero dei dipendenti in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto;
- n) La dichiarazione, nelle forme consentite dalla legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettarlo integralmente senza alcuna riserva.

È fatta salva la possibilità di allegare all'istanza la dichiarazione sostitutiva di certificazione nelle forme di legge, per la documentazione di cui alle lettere a), j), l), m) e per l'eventuale documentazione integrativa di cui alla lett. k) nelle forme di legge ove ammissibile.

Art. 8 - Modalità di assegnazione delle aree - Formazione graduatoria

L'apertura delle buste con la verifica della documentazione contenuta sarà effettuata dalla Commissione di cui al precedente art. 5, in seduta pubblica (in presenza o da remoto), nei modi e tempi stabiliti dal bando. Nel bando saranno espressamente indicate le modalità di presentazione delle istanze e l'elenco dei documenti che saranno oggetto di verifica nella seduta pubblica di cui al precedente comma del presente articolo.

La verifica dei contenuti della documentazione di cui sopra, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, con particolare riferimento alle dichiarazioni rese e al possesso dei requisiti generali e speciali, sarà demandata al Responsabile del Procedimento. Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande la Commissione procederà alla formulazione della graduatoria provvisoria e la trasmetterà al Responsabile ai fini della relativa adozione.

La graduatoria provvisoria viene pubblicata all'Albo Pretorio On line per 30 (trenta) giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente. Della pubblicazione viene data notizia attraverso il Sito Istituzionale dell'Ente.

Dalla data di pubblicazione, gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione entro i 10 (trenta) giorni successivi al termina della pubblicazione stessa. Esaminate le opposizioni viene formulata la graduatoria definitiva, provvedendo a sorteggio pubblico per i concorrenti che abbiano conseguito il medesimo punteggio.

La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio On line per 15 giorni consecutivi, nonché sul il Sito Istituzionale dell'Ente e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione in Amministrazione Trasparente.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente o presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

La pubblicazione all'Albo Pretorio On line della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.

La graduatoria definitiva è approvata con determinazione del Responsabile del Servizio competente. Il servizio medesimo comunica al beneficiario, non oltre (30) trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta (o posta certificata PEC), gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

Entro (30) trenta giorni dalla data di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso con la firma del verbale di accettazione alla presenza del Responsabile del Servizio.

Si provvederà quindi alla stipulazione del contratto (convenzione) di assegnazione delle aree.

La graduatoria approvata ha di norma validità di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di affissione all'Albo Pretorio On line ma potrà essere utilizzata fino al suo totale scorrimento o alla pubblicazione di un nuovo Bando.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il Responsabile del competente Servizio comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione (o posta certificata PEC), cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni 30 (trenta) dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione o Certificazione PEC se inviata con posta certificata).

Può essere assentito l'accesso al bando per l'assegnazione di un secondo lotto da parte di un'impresa, già assegnataria di un lotto nel P.I.P., che abbia presentato specifica istanza. Tale richiesta deve essere motivata da un aumento dell'attività produttiva, adeguatamente circostanziata da un apposito piano finanziario ed occupazionale, che giustifichi la necessità di nuovi spazi.

In ogni caso, un'unica impresa potrà essere assegnataria al massimo di 3 (tre lotti). Per "unica impresa", ai fini dell'ammissibilità delle domande di assegnazione, si intendono tutte le società o ditte aventi come socio/amministratore/titolare il medesimo soggetto o suoi parenti e affini di primo grado (ad esclusione dei e figli non a carico).

Nell'assegnazione dei lotti è adottato, di norma, un criterio che consenta eventualmente all'Amministrazione di provvedere contemporaneamente e in modo organico alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

Nel caso il Bando non produca un numero sufficiente di aventi diritto in base al numero di lotti da assegnare o che prima dei 3 anni sia completato lo scorrimento della graduatoria l'Amministrazione ha facoltà con un semplice pubblicazione di un Avviso sull'Albo Pretorio online di ricercare assegnatari aventi i requisiti richiesti dal presente Regolamento.

Art. 9 - Criteri di precedenza per l'assegnazione delle aree

Nella predisposizione della graduatoria si dovrà tener conto del seguente ordine di precedenza (CATEGORIE).

- a) **Enti Pubblici e aziende a partecipazione statale** nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE;
- b) **Proprietari di aree espropriate** per la realizzazione del P.I.P., che siano nel contempo operatori economici in settori ammissibili ai sensi del presente Regolamento ed abbiano titolo all'assegnazione, a condizione che per lo stesso esproprio non abbiano già usufruito di altre agevolazioni nelle assegnazioni di terreni (P.E.E.P., P.I.P.) - ad. Esempio: espropriato titolare di ditta individuale, socio di azienda produttiva, etc.;
- c) **Tutti gli altri imprenditori economici.**

Non potranno partecipare alla selezione pubblica ditte che siano state già assegnatarie poi dichiarate decadute per inadempienza a precedente convenzione, fatta salva la deroga di cui al precedente art. 6 comma 1, lett. g).

L'individuazione dei lotti da assegnare verrà effettuata dalla commissione di cui all'art.8 seguendo il criterio dell'accorpamento di settori produttivi omogenei tra loro, sia per attività che per dimensione aziendale.

Art. 10 - Criteri di attribuzione del punteggio per l'assegnazione delle aree

Fatti salvi i criteri di precedenza di cui all'articolo precedente, per l'assegnazione dei lotti si dovrà procedere con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri di seguito indicati.

Ai fini della formazione della graduatoria di cui al precedente art. 8, vengono fissati i seguenti principi di valutazione:

1. Anzianità di presenza nel territorio;
2. Maggiore occupazione diretta alla data dell'istanza;
3. Maggiore valorizzazione delle risorse locali e maggiore utilizzazione dell'innovazione tecnologica;
4. Copertura finanziaria per la realizzazione dell'iniziativa;
5. Maggiore rispetto dei canoni della bioedilizia e dell'ecosostenibilità;
6. Imprenditoria femminile e giovanile;

In applicazione dei criteri principi, la Commissione assegnerà a ciascuna ditta un punteggio secondo i seguenti parametri:

Criteri	punti max	Note
Valorizzazione delle risorse locali	10	
Anzianità di presenza dell'impresa nel territorio	10	1 punto per ogni anno di presenza dell'attività nel territorio comunale calcolata dalla data di avvio della stessa
Nuova attività	5	
Accorpamento dell'attività frazionata in un unico lotto PIP o trasferimento attività da precedente sede in centro abitato in contrasto con la destinazione urbanistica o con le normative ambientali	5	
Imprese che hanno la sede dell'attività in immobili in locazione	5	
Innovazione prodotto rispetto a quelli delle attività attualmente presenti nel territorio comunale	5	
Fattibilità progettuale	5	
Rispetto canoni bioedilizia e sostenibilità	5	
Tempi di realizzazione	5	5 punti entro 24 mesi dalla data di stipula del contratto 2 punti entro 36 mesi dalla data di stipula del contratto
Copertura finanziaria per realizzare l'iniziativa	10	copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, per il 100% dell'investimento. In caso di

		copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, inferiore al 100% dell'investimento il punteggio sarà attribuito proporzionalmente
Per ciascun dipendente dell'impresa in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto (per ogni dipendente fino ad un massimo di 10 dipendenti)	10	1 punto/dipendente in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto
Previsione occupazionale	5	0,5 punti per ogni ulteriore addetto da assumere all'avvio attività in area PIP
Rapporto investimenti/addetti	10	fino a 50.000,00 € punti 10 da 50.001,00 a € 75.000,00 punti 7 da 75.001,00 a € 100.000,00 punti 4 oltre e 100.000,00 punti 1 Il rapporto viene calcolato sul numero dei dipendenti dell'impresa in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto.
Imprenditoria femminile. Donna titolare di ditta individuale, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da donne, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a donne e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da donne	5	
Imprenditoria giovanile: Giovani di età non superiore a 35 anni già titolari di ditta individuale, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da giovani di detta età, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a giovani di detta età e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da giovani con non più di 35 anni	5	

A parità di punteggio delle imprese collocate in graduatoria all'ultimo posto scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali

- a) in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- b) conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;

- c) appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 35 anni;

Qualora la parità persista, i lotti saranno assegnati tramite sorteggio da espletarsi a cura della Commissione tecnica in seduta pubblica.

Art. 11 - Consorzi di imprese

Ove l'assegnazione sia disposta in favore di un consorzio di imprese, ferma restando la necessaria unitarietà del successivo intervento edilizio, l'attribuzione a qualsiasi titolo delle singole unità produttive agli imprenditori da parte del consorzio o della società consortile è subordinata alla previa autorizzazione del Comune.

Per ottenere l'Autorizzazione il consorzio o la società consortile trasmette al Comune copia della delibera del competente organo consortile di attribuzione agli imprenditori consorziati delle singole unità produttive, corredata dal certificato della C.C.I.A.A. per ciascun assegnatario e con la specificazione del titolo di attribuzione.

Alla medesima autorizzazione del Comune è subordinato il subentro di imprenditori, a qualsiasi titolo, nelle singole unità produttive.

Art. 12 - Stipula della convenzione — Esecuzione dell'opera

Le convenzioni di assegnazione delle aree in proprietà e di eventualmente quelle di concessione del diritto di superficie, ove previsto, dovranno essere stipulate per atto pubblico tra Comune e concessionario, che riceverà le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento e con atto del Consiglio Comunale in conformità all'art. 35 della L. 865/71.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77 con l'assegnatario deve essere stipulata una convenzione ex art. 35 della L. 865/1971 e ss.mm.ii., con cui viene disciplinata la cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. nonché la cessione del diritto di superficie.

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

- a) Presentazione al SUAPE del progetto entro 180 giorni dalla stipula del contratto (convenzione);
- b) Ultimazione dei lavori entro il termine massimo di 5 (cinque) anni;

- c) Il termine di cui alla lettera a) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore per un (1) altro anno;
- d) Divieto di nuova cessione dell'area assegnata, fatti salvi i casi previsti dal presente regolamento;
- e) Prezzo di cessione dell'area e relative modalità di pagamento;
- f) Casi di decadenza e rescissione della convenzione;
- g) Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- h) Modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 e seguenti del Codice di Procedura Civile (C.P.C.) ;
- i) Applicazione di tutte le norme contenute nel presente regolamento e sua conoscenza.

L'accettazione da parte del beneficiario del lotto assegnato dovrà essere firmata entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione del lotto di cui all'art. 8.

La convenzione deve essere stipulata entro cinque mesi dalla comunicazione di assegnazione del lotto.

L'inosservanza di detto termine, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione nonché l'applicazione della sanzione prevista dal presente Regolamento.

La costruzione degli edifici sulle aree di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- I progetti dovranno essere presentati per l'approvazione al SUAPE entro max 180 giorni dalla stipula del contratto (convenzione);
- I lavori di costruzione sull'area in oggetto dovranno avere inizio e fine secondo i tempi previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia e comunque non oltre i 5 (cinque) anni dalla data di presentazione del progetto.

L'inosservanza di detti termini, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione nonché l'applicazione della sanzione prevista dal presente Regolamento.

Art 13 - Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve:

- a. Destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;

- b. Non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benestare dal Comune;
- c. Rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione edilizia;
- d. Effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine perentorio di 6 mesi dalla costruzione del fabbricato. In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Il termine di 6 mesi fissato potrà essere prorogato in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Art 14 - Alloggio di servizio

In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione di un alloggio.

L'alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario dell'attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.

Potrà essere alienato o locato, nei casi consentiti dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio; in deroga potrà essere consentita la locazione del solo opificio da parte del titolare se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o degli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca unica abitazione di proprietà dello stesso o degli eredi nel territorio comunale.

La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mc. 120 (centoventi), non frazionabili anche nel caso di eventuale suddivisione del lotto, fatte salve altre disposizioni urbanistico – edilizie.

Art 15 - Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse e dalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.
2. Nel rispetto di tale legislazione e delle norme in materia di distribuzione commerciale, anche previste dagli eventuali appositi strumenti comunali di programmazione, è consentito l'esercizio di attività di vendita al minuto da parte dei soggetti assegnatari purché la superficie di vendita non superi 1/3 di quella destinata all'attività produttiva, calcolata con esclusione dell'alloggio e dei locali di servizio (bagni,

spogliatoi, uffici, ecc.) e gli articoli commercializzati siano di propria produzione o installazione oppure merceologicamente analoghi o simili agli stessi,

3. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione, previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento.
4. Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dalla Giunta Municipale su parere della Commissione di cui al precedente art. 5.
5. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente comma 3, una sanzione da 1.500 a 2.500 Euro.

Art. 16 - Cessione e locazione immobili — Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione

Le unità immobiliari costruite non potranno essere alienate nei 7 (sette) anni.

successivi alla stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà del lotto ai sensi dell'art. 11 della L.273/2002 e ss.mm.ii. e potranno essere successivamente alienate per la realizzazione di attività compatibili con il P.I.P. L'immobile realizzato può essere ceduto esclusivamente ad aventi titolo secondo il presente Regolamento e con precedenza ai componenti della graduatoria in corso di validità secondo l'ordine di quest'ultima.

In deroga al capo precedente per particolari e motivate eccezionalità di cui all'art. 16 del presente Regolamento le unità immobiliari potranno essere alienate, previa Autorizzazione dell'Amministrazione, prima dei 7 (sette) anni.

È comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo di porzioni di lotti.

L'inosservanza dei suddetti divieti, comporta la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione della convenzione di assegnazione, ex art. 1456 del Codice Civile.

Gli atti di cessione, qualora assentibili, dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dal presente Regolamento. In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti del

Comune, nella stessa posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella convenzione.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma Codice Civile quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

In tutti i casi di decadenza di cui al presente articolo verrà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate, qualora funzionali per un eventuale riutilizzo, saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale (Perizia Tecnica Giurata) compiuta da un tecnico abilitato. Le spese della stima peritale (Perizia Tecnica Giurata) se eseguita dall'Amministrazione verranno detratte dall'indennità.

Qualora le opere presenti non siano riutilizzabili e debbano essere rimosse, l'importo necessario o sostenuto per la loro rimozione sarà decurtato dal corrispettivo di assegnazione versato, detratta la penale ed eventuali ulteriori danni.

Locazione immobili e relativo canone

L'immobile può essere ceduto in locazione, prima di 7 (sette) anni dalla stipulazione dell'atto di assegnazione, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.

Art. 17 – Modalità e tempi di pagamento

Il corrispettivo per la cessione viene, di norma, pagato in unica soluzione sul c.c. della tesoreria comunale entro 30 giorni dal ricevimento della lettera Ufficiale di assegnazione del lotto.

1. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- a. 25% a titolo di caparra e di acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto,

- b. 25% al momento del rilascio della concessione edilizia Insieme alla presentazione di una fideiussione stipulata con primaria compagnia per il rimanente 50%.
- c. 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento.

L'atto di cessione verrà stipulato tra le parti solo a seguito del pagamento dell'ultima rata a saldo. **Nel caso in cui la ditta assegnataria si rifiuti di pagare in un'unica soluzione o nel caso di rateizzazione con l'acconto del 50% entro 30 giorni dal ricevimento della lettera Ufficiale di assegnazione del lotto perderà il diritto all'assegnazione.**

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le seguenti regole.

- a. Per ogni giorno di ritardo dovrà essere corrisposta l'indennità di mora dello 0,068% al giorno calcolata sull'importo dovuto;
- b. Trascorsi 30 giorni dalla data prevista per il pagamento senza che l'assegnatario abbia provveduto al pagamento, il Responsabile del servizio emetterà una dichiarazione di morosità;
- c. Qualora superato il 60esimo giorno dalla notifica della dichiarazione di morosità, il pagamento non sia stato effettuato, verrà adottato il provvedimento di revoca.
- d. Non è consentita alcuna riduzione, agevolazione particolare o facilitazione per qualsivoglia titolo.

Art. 18 - Penali

Nel caso in cui la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento l'assegnazione è revocata e della somma versata (pari al 100%) verrà incamerata la quota del 5%, dell'intero corrispettivo di assegnazione, dall'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le spese relative alla predisposizione degli ulteriori atti conseguenti.

Nei casi di risoluzione del contratto (convenzione) di cessione già stipulato, verrà applicata una penale pari al 10% (dieci per cento) dell'intero corrispettivo di assegnazione e le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In caso di permuta con un lotto di valore inferiore, la differenza di valore è restituita all'impresa con una riduzione pari al 10% (dieci per cento) del valore del lotto retrocesso.

Nei casi di inosservanza delle clausole di decadenza contenute nei precedenti artt. 12 e 13 l'applicazione della condizione di decadenza e della relativa penale deve avvenire previa messa in mora del

concessionario. Nel caso la condizione di penale non venga rimossa entro il congruo termine imposto non superiore a trenta giorni dalla comunicazione il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree, trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Retrocessione aree

Tutte le aree, oggetto di decorso infruttuoso dei termini previsti dal presente Regolamento, saranno retrocesse al Comune di Fluminimaggiore, il quale, per estinguere ogni diritto con l'assegnatario inadempiente:

- annulla l'Atto di assegnazione definitiva;
- ne dispone la cancellazione se l'Atto di assegnazione definitiva è stato trascritto presso la

Conservatoria dei Registri;

- incamera la penale;
- restituisce all'assegnatario un corrispettivo pari al novanta per cento dell'originario prezzo di acquisto quale penale convenzionale per risoluzione della Convenzione di assegnazione;
- provvede ad attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

La gestione delle penali è affidata al Settore tecnico del Comune di Fluminimaggiore così come i casi di risoluzione dei contratti e di decadenza.

Art. 19 - Cessione degli immobili - Casi speciali

L'area ceduta in diritto di proprietà e l'edificio costruito non possono essere alienati ad alcun titolo e su di essi non può essere costituito alcun diritto reale di godimento, né l'immobile può essere ceduto in locazione, prima di 7 (sette) anni dalla stipulazione dell'atto di assegnazione, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività d'azienda e di procedura concorsuale o esecutiva, senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, le norme del presente regolamento.

Nei casi di decesso dell'assegnatario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte è autorizzabile il trasferimento del lotto a parità di prezzo d'acquisto a chi sia in possesso dei requisiti

del presente Regolamento con atto dell'Amministrazione in deroga al termine temporale dei 7 (sette) anni dalla data di acquisizione in proprietà.

È sempre possibile la cessione del lotto previa Autorizzazione dell'Amministrazione, a parità di prezzo d'acquisto, a chi sia in possesso dei requisiti del presente Regolamento anche prima dei 7 (sette) anni dall'assegnazione in proprietà in caso di cessazione dell'attività aziendale, di pensionamento o di impossibilità al proseguimento dell'attività per gravi motivi di salute o di altre particolari e motivate eccezionalità, con diritto di prelazione ai/al proprietari/o confinanti/e al lotto in cessione. Il lotto può essere ceduto esclusivamente ad aventi titolo secondo il presente Regolamento e con precedenza ai componenti della graduatoria in corso di validità secondo l'ordine di quest'ultima.

Nel caso di cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese è sempre possibile la cessione del lotto, a parità di prezzo d'acquisto a chi sia in possesso dei requisiti del presente Regolamento nei termini di quanto previsto all'art. 18 del presente Regolamento dando precedenza a chi è inserito in una graduatoria valida e solo dopo a chi abbia i requisiti del presente regolamento.

In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Fluminimaggiore copia autentica della relativa nota di iscrizione”.

L'autorizzazione alla donazione inter vivos o mortis causa a familiari discendenti in linea retta entro il secondo grado per l'esercizio di attività produttiva compatibile col P.I.P. è rilasciata, con atto dirigenziale. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.

Art. 20 - Opere non ultimate

L'Amministrazione attraverso il Responsabile del Servizio competente, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del Permesso di Costruire/Provvedimento Unico DUA in base

ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe per i termini finali per una sola volta e per un massimo di anni 1 (uno).

Qualora l'impresa assegnataria non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'investimento oggetto del titolo a costruire, dovrà informare l'Amministrazione comunale che, per ragioni di pubblico interesse, può con idoneo atto attivarsi per rientrare in possesso dell'area assegnata con quanto sulla medesima edificato.

Con il medesimo atto è definito anche il prezzo di riscatto dell'investimento realizzato sulla base di una analitica relazione tecnica (Perizia di Stima Giurata) a firma di un tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione ovvero predisposta dall'Agenzia delle Entrate competente (ex Agenzia del Territorio). L'atto adottato è notificato all'assegnatario il quale può ricorrere nel termine di 30 giorni dalla notifica.

Trascorso il termine, di cui al comma che precede, senza osservazioni oppure con osservazioni ritenute incongrue dal Servizio Tecnico con decisione formale, lo stesso Servizio Tecnico richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata e delle strutture sulla medesima edificate ai prezzi di cui alla Perizia di Stima Giurata. In mancanza di riscontri, entro 15 giorni, il Servizio Tecnico, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo Pretorio online del comune, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato. Gli/l'eventuali/e interessati/o devono/deve inviare la propria istanza di manifestazione di interesse all'acquisizione della struttura entro 60 giorni dal termine finale di pubblicazione dell'Avviso. Nel caso in cui nessuno manifesti nei precitati termini interesse all'acquisizione della struttura, l'Amministrazione può concedere all'impresa rinunciataria un tempo non superiore a mesi 6 (sei) per trovare altra impresa che intenda realizzare un altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare quello iniziato. Trascorso inutilmente anche tale termine, l'Amministrazione comunale dispone di acquisire l'area e le opere sulla medesima edificate, al medesimo prezzo di assegnazione, al netto delle penali, qualora per le opere realizzate non sia garantita l'utilità con la possibilità di recupero.

Resta salvo il diritto dell'impresa rinunciataria al recupero del costo delle opere edificate, qualora venissero in seguito utilizzate o dall'Amministrazione Comunale o da altra impresa assegnataria e le stesse devono essere indennizzate sulla base dei criteri di cui al presente regolamento.

Il costo delle opere sarà quello risultato al momento dell'utilizzo sulla base di una analitica relazione (Perizia di Stima Giurata) a firma di un tecnico abilitato incaricato

Art. 21 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi devono essere realizzate esclusivamente a cura del Comune di Fluminimaggiore.

Le spese per gli allacciamenti del lotto alle reti di servizi fanno carico alla ditta concessionaria. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'organo competente dell'amministrazione comunale.

Art. 22 — Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.

L'Amministrazione comunale dichiara, la disponibilità di aree destinate alla realizzazione di impianti e servizi compatibili ai sensi delle vigenti disposizioni e nel rispetto degli standard urbanistici e delle previsioni del P.I.P..

Gli Enti Pubblici e le ditte private interessate, entro il termine previsto dall'avviso pubblico, inoltrano al Comune istanza motivata tendente all'ottenimento della concessione delle aree.

All'istanza il concorrente unirà:

- a. una dettagliata relazione illustrativa dell'intervento proposto;
- b. il piano finanziario dell'investimento;
- c. il progetto preliminare delle opere;
- d. l'atto costitutivo e lo statuto della società;
- e. la bozza di convenzione-contratto contenente tutte le condizioni contrattuali minime preventivamente approvate dal Consiglio Comunale ed inserite nell'avviso pubblico;
- f. una dichiarazione di esecuzione diretta dei lavori o di affidamento in appalto con l'impegno ad assicurare la direzione dei lavori ed il rispetto delle norme che regolano la materia.

Tra le istanze concorrenti è data preferenza, nell'ordine di priorità di seguito riportato, a quelle presentate da:

- a. Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore che si vuole attivare;
- b. Enti e Associazioni private, di comprovata esperienza nel settore del servizio che si vuole attivare, operanti senza fine di lucro;

- c. altri soggetti abilitati all'esercizio del servizio che si vuole attivare o esercitanti attività di impresa nel settore dell'edilizia.

Tra le istanze concorrenti appartenenti allo stesso gruppo indicato precedentemente verrà formulata apposita graduatoria, a seguito di valutazioni tecnico-economiche eseguite a cura della commissione costituita come da art. 5 del presente regolamento, tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione, quantificati con relativi punteggi:

- a) validità tecnica della proposta desumibile dal progetto di massima corredato dalla relazione illustrativa punti da 0 fino a 25;
- b) termini di esecuzione delle opere e di attivazione del servizio punti da 0 fino a 25;
- c) validità economica della proposta documentata con il piano finanziario punti da 0 fino a 10;
- d) offerta economica punti da 0 fino a 30;
- e) accettazione di tutte le condizioni contrattuali minime ed eventuale presentazione di ulteriori proposte migliorative di rilevante importanza al fine di valorizzare al massimo l'intervento, formulate e sottoscritte nella bozza di convenzione-contratto punti da 0 fino a 10;

La graduatoria formulata con i criteri innanzi detti è approvata dal responsabile del Settore per la successiva stipulazione della convenzione per atto pubblico da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari tra il Comune ed il richiedente.

Le modalità di pagamento sono quelle previste dal presente regolamento.

I contenuti della convenzione recepiranno le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

La concessione dell'area sarà effettuata in diritto di superficie per un periodo di anni definiti con specifica delibera di Consiglio Comunale, eventualmente rinnovabile con medesimo atto. Con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale saranno definiti i criteri e le sanzioni per la redazione delle convenzioni, in funzione dello specifico servizio da attivare.

Art. 23 - Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi

Può essere prevista la disponibilità di aree (lotti) del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.

Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari (quali cabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, etc.) sono concesse agli Enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P..

Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà ai sensi del precedente Art. 19, negli altri casi si procederà con la concessione diretta a favore del soggetto gestore unico.

Tali superfici sono concesse esclusivamente in diritto di superficie per un periodo, stabilito in relazione alla natura giuridica del soggetto concessionario ed al regime normativo al momento vigente in materia per la specifica tipologia del servizio cui l'installazione è riferita e/o in relazione alle risultanze della procedura negoziale dell'assegnazione.

Ai fini del calcolo del costo della superficie in concessione, si fa riferimento alla sola componente del prezzo unitario delle aree del P.I.P. relativa al valore dell'area in procedura espropriativa e, precisamente nella misura del 60% del corrispettivo di assegnazione in proprietà decurtato della quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Art. 24 - Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione o permuta) sono a carico degli assegnatari.

Art. 25 - Facoltà di deroga del Consiglio Comunale

Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area, nei seguenti casi:

- per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, a enti pubblici o società partecipate dal Comune;

- istanze di insediamento di aziende o di loro consorzi di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende o loro consorzi che introducano, nei settori di riferimento indicati nell'art. 2, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o economica e/o ambientale, ricadenti nella fattispecie di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 9 del presente Regolamento ovvero nel caso in cui il normale iter procedurale dell'Ente non consenta il rispetto dei tempi imposti dagli enti erogatori di contributi e/o sovvenzioni per la realizzazione degli interventi.

Art. 26 - Norme Transitorie e Finali

Le pratiche di assegnazione lotti che, alla data di approvazione del presente Regolamento, si trovino in fase istruttoria, devono essere definite in conformità al bando pubblicato, fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle norme di legge eventualmente sopravvenute senza possibilità per l'interessato di vantare diritti acquisiti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia, con particolare riferimento alle norme della L. 865/71 e ss.mm.ii., oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.

Il presente Regolamento sostituisce il Regolamento vigente e qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente con l'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione. A decorrere da tale data per le nuove assegnazioni si farà riferimento al presente Regolamento.

Il Sindaco sentito il parere vincolante della Commissione di cui all'art. 5 del presente Regolamento e del Consiglio Comunale, nei casi di particolare rilevanza economica, sociale e ambientale, può prevedere norme e criteri di assegnazione degli insediamenti in aree P.I.P. diverse da quelle indicate agli articoli precedenti.

26.1 - Assegnatari/proprietari delle aree P.I.P. assegnate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento

Gli assegnatari/proprietari delle aree P.I.P. assegnate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento non ancora in regola con quanto previsto con i precedenti Regolamenti (definizione delle pratiche,

pagamenti, presentazione progetto, inizio e fine lavori etc.) sono tenuti ad adeguarsi al presente Regolamento entro 6 (sei) mesi dalla sua entrata in vigore.

Se superati i 6 (sei) mesi non è avvenuta da parte dall'assegnatario inadempiente la definizione delle pratiche, pagamenti, inizio e fine lavori etc., l'Amministrazione, provvede tramite l'Ufficio tecnico con determinazione motivata per la presenza di un pubblico interesse, ad attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. La determinazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere nei modi e nei tempi di legge. Trascorsi i termini di ricorso, l'atto di determinazione diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata. All'assegnatario/proprietario sarà restituito il 70% della somma pagata il 30% verrà trattenuto dall'Amministrazione per la penale per l'inadempienza.

Qualora l'assegnatario/proprietario acclarata la propria impossibilità ad adempiere entro 6 (sei) mesi a quanto richiesto dal Regolamento restituisce volontariamente la propria area all'Amministrazione non verrà applicata la penale del 30%, ma del 10%.

Le somme saranno restituite alla firma dell'Atto di rientro e riassegnazione ad altro avente titolo.