

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RICOMPRESSE NEI P.I.P.

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità e le procedure di assegnazione, mediante cessione in proprietà, delle aree del Comune di Gubbio ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865, per la realizzazione di impianti produttivi a carattere industriale ed artigianale e costituenti il P.I.P., nonché i termini per la realizzazione dell'edificio e per l'inizio dell'attività, e i limiti e le condizioni per la stessa, la rivendita, e le sanzioni conseguenti al mancato rispetto degli obblighi gravanti sugli assegnatari. Gli obblighi citati si estendono anche agli aventi causa a qualunque titolo ed in qualunque forma.
2. Il presente Regolamento si applica anche alle aree precedentemente assegnate che si renderanno disponibili nel corso della durata del P.I.P..
3. L'assegnazione delle aree ricomprese nel P.I.P. avverrà in base alla graduatoria formulata dall'apposita Commissione Tecnica sulla base dei criteri previsti dai successivi articoli 8 e 9, a seguito di pubblica selezione.

CAPO I – COMPETENZE

ART. 2 – RESPONSABILE DEL SETTORE

1. Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente svolge i seguenti compiti:
 1. predisporre il Bando di selezione pubblica;
 2. nomina e presiede la Commissione Tecnica di cui al successivo art. 3;
 3. approva la graduatoria della selezione;
 4. stipula i contratti con gli assegnatari delle aree;
 5. compie tutti gli atti gestionali conseguenti e connessi all'assegnazione delle aree, compresi i provvedimenti sanzionatori.

ART. 3 - COMMISSIONE TECNICA

1. La Commissione Tecnica per l'assegnazione delle aree è così composta:
 - Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente - Presidente;
 - Responsabile del Servizio o suo sostituto;
 - n. 1 membro effettivo scelto tra esperti in materie economico-finanziarie o giuridiche.
2. I commissari, nella prima riunione e prima di ogni altro adempimento, verificate le domande pervenute, dovranno dichiarare la loro incompatibilità alla funzione qualora abbiano un conflitto di interessi riguardo alle domande, e in ogni caso quando abbiano rapporti di dipendenza o cointeressenza di qualunque natura con imprese che hanno fatto domanda e/o un rapporto di parentela in linea retta e collaterale o affinità sino al quarto grado con:
 - il legale rappresentante dell'impresa;
 - il titolare dell'impresa;

- un socio;
 - un componente il consiglio di amministrazione dell'impresa.
3. La Commissione Tecnica svolge i seguenti compiti:
- a) esamina le domande pervenute in base all'ordine cronologico di acquisizione al protocollo;
 - b) valuta i titoli e assegna i punteggi alle imprese concorrenti;
 - c) effettua la valutazione tecnico-economica delle domande;
 - d) richiede eventuali integrazioni e/o chiarimenti;
 - e) formula la graduatoria di merito.
4. La Commissione Tecnica si avvale per i lavori di segreteria e logistici di due dipendenti comunali, individuati dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente.

CAPO II – NORME PROCEDURALI

ART. 4 – SELEZIONE PUBBLICA

1. L'assegnazione delle aree avviene mediante selezione pubblica indetta con la pubblicazione di apposito bando affisso all'Albo Pretorio del Comune e con altre idonee forme di pubblicità.

ART. 5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Sono ammesse a partecipare alla selezione pubblica le imprese industriali, artigianali, commerciali e di servizi in possesso dei seguenti requisiti alla data di scadenza del Bando:

- a) siano regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A.;
- b) se cooperative, siano regolarmente iscritte al registro prefettizio delle società cooperative;
- c) non abbiano in corso procedure di fallimento, concordato o liquidazione volontaria o coattiva e che tale situazione non si sia verificata negli ultimi cinque anni;
- d) non siano collegate in alcun modo con altra impresa che abbia prodotto la domanda (salvo consorzi appositamente costituiti);
- e) non abbia venduto lotti per insediamenti industriali negli ultimi dodici mesi, facenti parte dei P.I.P. del Comune di Gubbio;
- f) non abbia in proprietà lotti per insediamenti industriali non utilizzati;
- g) non abbia venduto negli ultimi 12 (dodici) mesi immobili a destinazione produttiva siti in Comuni diversi da quello di Gubbio; a meno che tale vendita non rientri in una strategia diversa dalla dismissione della attività dimostrabile con programmi aziendali, bilanci, attività in essere;
- h) non sia stato emesso nei suoi confronti un provvedimento di revoca di assegnazione precedente, o non sia inadempiente agli obblighi di convenzione o di legge o di Regolamento del piano;
- i) non abbia formulato domanda di cessione o restituzione di lotto già assegnato anche edificato;
- j) non abbia ceduto in proprietà o in affitto l'azienda o un ramo di questa, comprendente un lotto sito in un P.I.P. o in altra area a destinazione produttiva, ricompresi nel territorio comunale.

ART. 6 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Le imprese artigianali, industriali, commerciali e di servizi, i consorzi di imprese e le cooperative interessate potranno presentare al Comune, entro i termini previsti dal bando, che non potranno essere comunque inferiori a trenta giorni, specifica domanda al fine di ottenere l'assegnazione di uno o più lotti compresi all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) utilizzando il modello di domanda allegato al presente Regolamento. Per ogni lotto occorre produrre specifica domanda.

2. I soggetti di cui sopra, per l'acquisto del terreno e la costruzione dei sovrastanti immobili, potranno avvalersi anche di un contratto di locazione finanziaria o leasing. In tal caso la domanda di assegnazione dell'area dovrà indicare tale opportunità ed essere controfirmata anche dal legale rappresentante della società finanziaria che stipulerà il contratto di compravendita e si assumerà tutti gli obblighi conseguenti al presente Regolamento, dando atto della identità dell'utilizzatore del lotto.

3. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

A) RELATIVAMENTE ALL'ATTUALE INSEDIAMENTO DI CUI E' TITOLARE IL RICHIEDENTE (se esistente e per i casi previsti nel presente Regolamento):

1. Planimetria catastale
2. Stralcio di P.R.G.
3. Pianta dei locali, piazzali e/o depositi
4. Foto dei locali, piazzali e/o depositi
5. Relazione tecnica ed economica sull'attività esercitata circa tutti gli aspetti previsti nel seguente punto B

B) RELATIVAMENTE AL NUOVO INSEDIAMENTO DA COSTRUIRE:

- 1) Relazione tecnica contenente le indicazioni tecniche del progetto e il programma di sviluppo aziendale;
- 2) Relazione economica che dimostri:
 - a) il tipo di attività svolta e il relativo sistema di organizzazione produttiva e di ciclo produttivo;
 - b) le caratteristiche del programma di investimento;
 - c) le modalità di finanziamento dell'investimento;
 - d) il numero di occupati;
 - e) la compatibilità ambientale;
 - f) i tempi di attuazione del programma di investimento e la loro conformità agli obblighi previsti nel piano e alle scadenze imposte sia per la edificazione che per l'avvio dell'attività;
 - g) eventuali forme di intervento congiunto attraverso modalità di alleanza fra imprese.

Le relazioni di cui sopra dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'impresa e da professionista/i abilitato/i (tecnico per gli aspetti progettuali ed edificatori e commercialista per gli aspetti economici e la sostenibilità dell'investimento).

C) IN CASO DI LOCAZIONE FINANZIARIA O LEASING:

- dichiarazione di soggetto munito di rappresentanza della società finanziaria, nella quale la stessa si impegni ad osservare le modalità ed i termini del presente Regolamento.

D) IN CASO DI DOMANDA PRESENTATA DA UN CONSORZIO DI IMPRESE (ART. 2603 C.C.)

- 1) Contratto di costituzione di consorzio che dovrà essere trasformato in definitivo prima dell'assegnazione;
 - 2) Programma di sviluppo comune specificando le caratteristiche tipologiche dell'impianto produttivo previsto;
 - 3) Gli altri aspetti sopra citati ai punti A e B.
4. Il modulo di domanda dovrà essere compilato in ogni sua parte e corredato del bollettino di avvenuto versamento del diritto di istruttoria fissato in € 200,00.
5. Le domande risultanti incomplete in aspetti non sostanziali potranno essere regolarizzate, a pena di inammissibilità, entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta da parte dell'ufficio competente ad eseguire l'istruttoria.

ART. 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE DEI TITOLI

1. Il punteggio da assegnare ai titoli posseduti dalle Imprese richiedenti, elencati di seguito e per un massimo teorico di 67 (sessantasette) punti, è il seguente:

TITOLO	PUNTI
a) impresa giovanile o femminile definita tale ai sensi di legge, oppure cooperativa composta, almeno al settanta per cento dei soci, da soggetti disoccupati ed inseriti nelle liste apposite, con obbligo di mantenimento di tale percentuale per tutta la durata del piano appositamente dichiarata sotto comminatoria di sanzione di revoca e salvo espressa autorizzazione dell'ente	7
b) impresa già operante all'interno del piano che ha necessità di ampliamento dello stabilimento esistente in lotto confinante	7
c) impresa che, con idonea documentazione, dimostri la imprescindibile necessità di realizzare intervento in due lotti accorpati e che presenti un programma imprenditoriale inscindibile tale	7

da interessare i citati lotti accorpatis	
d) sede legale od operativa nel territorio comunale che esercita l'attività produttiva in genere in uno stabilimento detenuto in affitto o locazione (escluso il caso di locazione finanziaria o leasing)	10
e) necessità o opportunità di realizzare un nuovo stabilimento o una nuova azienda	6
f) necessità di trasferire l'attività, ubicata nel territorio comunale, quando lo stabilimento in cui viene esercitata è stato dichiarato totalmente inagibile per motivi strutturali o per necessità di adeguamento generale degli impianti anche produttivi, o per incompatibilità di carattere ambientale o urbanistica (destinazione incompatibile o difforme secondo l'attuale PRG)	8
g) impresa già operante nel territorio comunale, in area a destinazione produttiva e compatibile ma non all'interno del P.I.P., che intenda realizzare un nuovo stabilimento su un lotto o intenda trasferire l'attività esistente all'interno dello stesso	8
h) impresa con sede legale o operativa nel territorio comunale che intenda avviare una nuova attività complementare a quella già esercitata	7
i) istanza presentata da ditte già riunite in consorzio o società consortile al fine di realizzare un unico programma di sviluppo aziendale	7

ART. 8 - VALUTAZIONE TECNICA DELLE DOMANDE

1. La valutazione tecnica delle domande prenderà in considerazione i seguenti elementi:
 - a) innovazioni tecnologiche del processo produttivo o del prodotto, innovazione di mercato (iniziative volte a qualificare ulteriormente o diversificare, creando nuove opportunità, l'assetto industriale locale), anche con particolare riguardo all'introduzione di innovazioni tecnologiche); utilizzo di tecnologie di produzione energetica di carattere alternativo, che soddisfino almeno l'80% del fabbisogno totale, **max 10 punti**;
 - b) attività artigianali di qualità che utilizzano lavorazioni tradizionali o legate alla cultura locale e al territorio: **max 15 punti**;
 - c) capacità/potenzialità di creare valore per il territorio: generazione di reddito, impatto sociale positivo, impatto occupazionale, anche mediante creazione dell'indotto: **max 15 punti**;
2. Si precisa che per "occupati" si intendono soggetti da assumere con contratto di lavoro a tempo indeterminato conforme a C.C.N.L.. La mancata assunzione al momento dell'avvio dell'attività nel termine previsto implica automaticamente la revoca dell'assegnazione con sanzione pari al 50% del corrispettivo di assegnazione del lotto o del manufatto. I contratti dovranno permanere in essere per tutto il tempo di validità del piano a pena della citata revoca, salvo situazioni particolari che verranno preventivamente valutate dall'Ente su specifica richiesta dell'assegnatario.
3. I punteggi da assegnare ai fattori di valutazione tecnico-economica di ciascun elemento, per un massimo di 40 (quaranta) punti, sono cumulabili.

ART. 9 – TITOLI DI PREFERENZA

1. A parità di punteggio saranno preferite le domande dei soggetti che hanno dimostrato la necessità di ampliare la propria azienda già esistente ed avviata e sita in lotto confinante.
2. Ad ulteriore parità sono preferite le aziende che impiegano tecnologie di produzione energetica alternativa in misura maggiore. Per "confinante" si intende il lotto materialmente tangente quello di riferimento, e non interrotto da strade, piazze, opere che possano escludere la necessaria concessione tra aree per la realizzazione di uno stabilimento più grande.

ART. 10 - COSTITUZIONE DI CONSORZI DI IMPRESE

1. Le imprese possono costituirsi in consorzio mediante contratto in forma scritta anche ai sensi dell'art. 2602 del cod. civ. e ss., e comunque come previsto dalla normativa vigente, al fine di presentare un'unica domanda di assegnazione per la realizzazione di un programma edificatorio comune e di gestione comune dell'attività o di servizi ad esse connesse.
2. Il contratto costitutivo di consorzio, da produrre prima dell'assegnazione, dovrà contenere le seguenti clausole essenziali:
 - durata minima decennale;

- la sede legale ed operativa del consorzio nel Comune di Gubbio;
- la costituzione degli organi consortili;
- la nomina del legale rappresentante al quale spetti l'esecuzione delle deliberazioni assembleari relative alla domanda e competa intrattenere i rapporti con il Comune;
- previsione di adeguate penali di misura non inferiore a 1/5 del valore dell'area assegnata o da assegnare per le imprese consorziate inadempienti nei confronti delle altre imprese e del Comune, in aggiunta alle responsabilità di legge;
- l'assunzione dell'impegno da parte delle imprese consorziate a riconoscere ed accettare incondizionatamente le norme del presente Regolamento;
- ammissibilità e/o subentro di imprese nel consorzio condizionato all'assenso dell'Amministrazione Comunale ed alle modalità del presente Regolamento;
- costituzione del fondo consortile.

CAPO III – NORME SULL'ASSEGNAZIONE

ART. 11 - APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. A seguito dell'approvazione della graduatoria di merito formulata dalla Commissione Tecnica si provvederà a comunicare alle Imprese utilmente collocate in graduatoria la possibilità di assegnare il lotto o i lotti.
2. L'approvazione della graduatoria non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti delle ditte utilmente collocate nella medesima, e non conferisce in capo alle stesse alcun diritto alla assegnazione delle aree. L'approvazione della graduatoria non costituisce promessa di vendita ai sensi dell'art. 1351 del codice civile.
3. Indipendentemente da quanto sopra, le imprese avranno venti giorni di tempo, pena la decadenza e lo scorrimento della graduatoria, per l'accettazione della predetta assegnazione provvisoria.

ART. 12 - ASSEGNAZIONE DEFINITIVA DELL'AREA

1. L'assegnazione definitiva dell'area avverrà con specifico provvedimento del Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente a favore delle imprese che avranno confermato nei termini di cui al precedente articolo 11, comma 3, di accettare l'assegnazione provvisoria di cui all'articolo precedente.
2. L'assegnazione sarà preceduta da apposita dichiarazione dell'aspirante assegnatario che dovrà essere prodotta unitamente all'accettazione e dovrà contenere tra le altre, le seguenti dichiarazioni essenziali:
 - a) l'impegno dell'assegnatario al pagamento del prezzo definitivo di cessione stabilito insindacabilmente dal Comune in base ai criteri di cui all'art. 13;
 - b) l'impegno a sottoscrivere la convenzione di cui all'art. 27, comma 8, della Legge 22/10/71 n. 865 con i patti specificati nel presente Regolamento entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'atto di assegnazione definitiva. La convenzione con il singolo assegnatario è sostituita, nel caso di costituzione del consorzio di cui al successivo art. 17 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dalla convenzione stipulata tra il Comune ed il consorzio medesimo;
 - c) l'impegno dell'assegnatario a presentare entro giorni 120 (centoventi) dalla data di ricevimento dell'atto di assegnazione il progetto esecutivo dell'intero intervento o dell'eventuale stralcio funzionale, corredato oltre che di tutta la documentazione prevista dal vigente Regolamento Edilizio, anche di tutti gli elementi probatori in ordine alla presentazione ad eventuali altri enti e/o amministrazioni delle formali richieste intese ad ottenere, se dovuti, eventuali nulla – osta e/o pareri comunque denominati;
 - d) l'impegno ad iniziare i lavori entro e non oltre mesi 2 (due) dalla data di efficacia del titolo abilitativo;

- e) l'impegno ad accettare incondizionatamente la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere anche successivamente ad eventuali assestamenti planimetrici che si rendessero necessari, al fine di migliorare l'utilizzazione fondiaria del comparto attivato;
3. In caso di riassegnazione si può procedere direttamente alla stipula dell'assegnazione con le modalità di seguito specificate.

ART. 13 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE

1. Il prezzo di cessione delle aree è calcolato secondo la seguente formula:
spese complessive sostenute dal Comune per l'attuazione del comparto / superficie lotto assegnato + oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Legge n. 10/77 e succ. modificazioni ed integrazioni, oltre alle spese di procedimento. Le somme spese eventualmente dall'Ente per le urbanizzazioni devono essere aggiornate con gli interessi legali decorrenti dalla loro esecuzione alla data del bando per l'assegnazione.
Il prezzo di cessione delle sole aree da riassegnare è pari al prezzo di cessione originario aggiornato con gli interessi legali dalla data dell'assegnazione alla data della determina che approva la riassegnazione e, inoltre, maggiorato delle spese di procedimento. Nel caso la riassegnazione determini anche il trasferimento dell'immobile edificato sul lotto, il prezzo è quello fissato nel presente Regolamento (art. 14). In caso di riassegnazione il corrispettivo sarà versato direttamente al precedente assegnatario con esonero del Comune da ogni e qualsiasi responsabilità anche relativamente alla quota inerente il rimborso di quanto allo stesso dovuto, mentre la differenza per le maggiorazioni per interessi legali e per le spese di procedimento saranno versate al Comune.
Il Dirigente del Settore competente determina il prezzo del corrispettivo e l'ammontare delle spese del procedimento alla luce dei principi sopra citati.
2. Le imprese assegnatarie con la partecipazione alla selezione si vincolano incondizionatamente ad accettare il prezzo di cessione stabilito insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale secondo le norme del presente Regolamento. In ogni caso il prezzo di cessione sarà calcolato tenendo conto del costo effettivamente sostenuto dall'Ente per l'acquisizione delle aree.
3. Il pagamento del prezzo come sopra determinato dovrà essere effettuato prima della stipula del contratto.
4. La mancata stipula dell'atto di cessione da parte della ditta assegnataria in via provvisoria espone l'impresa alla revoca dell'assegnazione ed al pagamento di una penale non riducibile, pari al dieci per cento del prezzo di cessione a copertura anche delle spese di procedimento; è in ogni caso fatto salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento degli eventuali ulteriori danni subiti.
5. In caso di riassegnazione, ugualmente, il prezzo viene versato prima della stipula dell'atto di cessione.

ART. 14 – TRASFERIMENTO DELL'AREA

1. Il trasferimento in proprietà dell'area, una volta concluse le procedure, avverrà mediante stipula di convenzione in forma pubblica amministrativa. La predetta stipula dovrà avvenire a spese della ditta assegnataria, entro e non oltre i termini stabiliti all'art. 12 a pena di decadenza e previa convocazione scritta.
2. La convenzione dovrà contenere le seguenti clausole essenziali:
- A) INTERVENTI ASSISTITI DA CONTRATTO DI "LEASING"
- a) Impegno da parte della società di Leasing a cedere, al termine della locazione, il terreno e l'immobile all'impresa assegnataria che intenda esercitare il diritto di riscatto;
- b) Impegno da parte della società di Leasing a chiedere al Comune l'autorizzazione a vendere, o cedere in locazione, l'immobile ad altre ditte aventi i requisiti qualora l'impresa assegnataria intenda retrocedere l'area e l'immobile;

- c) Diritto del Comune di Gubbio, in caso di vendita ad un nuovo assegnatario, di determinare le modalità e il prezzo di cessione in conformità al presente Regolamento;
- d) Impegno da parte della società di Leasing, in caso di risoluzione del contratto con il primo assegnatario, di regolare con questo eventuali sopravvenienze attive o passive esonerando l'Ente o altro soggetto a cui verrà riassegnato il lotto da qualsiasi onere, spese o responsabilità;

B) TERMINI DI ATTUAZIONE

- e) Impegno da parte dell'assegnatario a rispettare la normativa edilizia e le condizioni ed i termini previsti dal Regolamento Edilizio vigente;
- f) Impegno della ditta di provvedere a richiedere un titolo abilitativo per la edificazione entro e non oltre mesi 4 (quattro) dal ricevimento dell'atto di assegnazione;
- g) Impegno ad iniziare i lavori entro e non oltre mesi 2 (due) dalla data di efficacia del titolo abilitativo;
- h) Impegno a completare i lavori entro e non oltre diciotto mesi dall'inizio dei lavori;
- i) Impegno ad avviare l'impresa con tutti gli obblighi conseguenti, anche di assunzione di personale così come dichiarato nella istanza e nel progetto entro e non oltre mesi 3 (tre) dalla fine dei lavori;
- j) Tutti gli obblighi sono essenziali ai fini del rispetto dei principi del presente Regolamento e la loro violazione o ritardo, vanificando gli interessi che il P.I.P. tutela, espone la ditta assegnataria alla sanzione della revoca dell'assegnazione;
- k) Su documentata e motivata richiesta della ditta assegnataria è facoltà dell'Ente concedere, prima delle scadenze relative, delle proroghe da parte dell'Ente purché il ritardo sia modesto rispetto alla durata del piano, e purché sia dovuto a fatto non imputabile alla ditta assegnataria. La proroga determina sospensione degli effetti della convenzione e non libera la ditta dagli obblighi del presente Regolamento. Ciò anche nei confronti degli aventi causa a qualunque titolo;

C) TRASFERIMENTO DELL'AREA

- l) divieto, a pena di nullità, di alienare o locare a terzi l'area assegnata e il manufatto ivi realizzato entro 10 (dieci) anni dalla stipula del contratto di trasferimento dell'area;
- m) diritto di prelazione, a favore del Comune di Gubbio, in caso di alienazione totale o parziale o retrocessione (o restituzione) totale o parziale dell'area assegnata e/o del manufatto ivi realizzato;
- n) il prezzo della retrocessione sarà pari al prezzo definitivo di cessione aumentato del costo di costruzione del manufatto eventualmente realizzato senza interessi e determinato in conformità a quanto previsto nel presente Regolamento;
- o) diritto del Comune di Gubbio, in caso di retrocessione, di procedere alla riassegnazione del lotto utilizzando la relativa graduatoria se la riassegnazione avviene entro tre anni dalla precedente assegnazione, ovvero espletando una nuova selezione pubblica, in mancanza di imprese interessate dopo due gare andate deserte, l'assegnatario potrà attivare una trattativa privata fermo rimanendo il diritto di prelazione del Comune;

D) TRASFERIMENTO DI DIRITTO DELL'AREA

- p) la possibilità di subentrare nell'assegnazione da parte di un nuovo soggetto è subordinata a procedura di selezione, o ad autorizzazione espressa dell'Ente. Il diritto a subentrare, senza autorizzazione, nella proprietà dell'area assegnata e del manufatto ivi realizzato è riconosciuto nei seguenti casi:
 - d1) successione 'mortis causa';
 - d2) assegnazione del Tribunale anche Fallimentare;
 - d3) fusione di società;
 - d4) cessione di ramo d'azienda.

3. Ai fini dell'interpretazione del presente articolo si specifica che per "cessione di ramo di azienda" si intende sia la vendita che l'affitto dell'azienda o del ramo di azienda, purché venga integralmente

rispettato il programma imprenditoriale che ha giustificato l'assegnazione originaria e purché l'avente causa rispetti tutti gli obblighi, anche di mantenimento di assunzione di personale.

4. L'azienda deve essere effettivamente iniziata ed avviata, munita di avviamento commerciale, volume d'affari, attività economica effettiva e riscontrabile, legittimamente esercitata, ed avente ad oggetto l'attività dichiarata nel programma allegato alla domanda di assegnazione. A tale fine l'Ente è munito di ogni opportuno potere istruttorio.

5. La cessione effettuata al di fuori dei casi consentiti, e senza l'autorizzazione dell'Ente, comporta automaticamente la revoca dell'assegnazione anche nei confronti degli aventi causa.

6. Qualora l'assegnatario intenda cedere in proprietà solo parzialmente l'area o il manufatto edificato si applicano le stesse procedure. In tale caso nella comunicazione dovrà essere indicata esattamente la parte che si intende cedere ed allegare una planimetria redatta da tecnico abilitato.

7. L'assegnatario in forza di atto precedente che intenda giovare delle norme del presente Regolamento, modificato in seguito alla assegnazione, deve preventivamente sottoscrivere nuova convenzione contenente l'obbligo di uniformarsi al loro contenuto in modifica a quella oggetto dell'atto di assegnazione.

8. In ogni caso il subentrante, anche nei casi citati, è obbligato al rispetto delle norme del presente Regolamento, e così i suoi aventi causa.

ART. 15 – RETROCESSIONE

1. Qualora l'assegnatario intenda cessare il proprio programma imprenditoriale per motivazioni oggettive e successive all'atto di trasferimento dell'area, ne dovrà dare comunicazione all'Amministrazione comunale al fine di retrocedere immediatamente il lotto e consentirne la riassegnazione. L'assegnatario non può cedere liberamente il lotto, né in tutto né in parte, né in modo diretto né indiretto, né scegliendo il soggetto acquirente, né determinando le condizioni della cessione, a pena delle sanzioni previste nel presente Regolamento e consistenti nella revoca dell'assegnazione con decurtazione del cinquanta per cento del corrispettivo versato all'assegnazione. La revoca non è applicabile al soggetto che dichiara, prima del provvedimento di revoca, di voler retrocedere e restituire il lotto all'Ente, anche qualora sia inadempiente agli obblighi del Regolamento, in quanto la riassegnazione consente la possibilità di attivare altra impresa nell'area. La mancata applicazione della revoca è condizionata alla dichiarazione formale di retrocedere il lotto entro e non oltre trenta giorni dalla contestazione della inadempienza alla ditta, e comporta l'applicazione della sanzione sostitutiva della revoca pari al 10% del prezzo originario dell'assegnazione.

2. L'Amministrazione comunale, ricevuta la comunicazione debitamente motivata dell'assegnatario di voler restituire il lotto per impossibilità di realizzare il programma edificatorio o imprenditoriale, provvede a darne pubblico avviso invitando eventuali interessati a formulare la richiesta di assegnazione entro il termine che verrà prefissato.

3. Il lotto verrà riassegnato con le stesse procedure previste per l'assegnazione originaria.

4. Se non vi sono partecipanti per due bandi consecutivi, l'Ente può disporre la cessione a trattativa privata del lotto, fermo rimanendo il diritto di prelazione del Comune.

5. Avrà diritto di essere preferito, a parità di punteggio con altri richiedenti, l'assegnatario di lotto confinante con quello da riassegnare, il quale intenda ampliare la propria attività ed abbia dato dimostrazione di tale necessità all'Amministrazione nella stessa richiesta di assegnazione con apposita relazione e documentazione a supporto.

6. Il soggetto che intende esercitare e far valere il proprio diritto ad essere preferito, per le motivazioni di cui sopra, dovrà avere presentato la relativa istanza insieme agli altri concorrenti e nell'ambito dello stesso procedimento.

7. L'Amministrazione dovrà specificare la tipologia della documentazione necessaria a riscontro di cui sopra, fruendo dei più ampi poteri istruttori.

8. Il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello di cui all'art. 13.

9. Nel bando dovranno essere prefissati i criteri di punteggio da assegnare anche modificativi di quelli precedenti ed adeguati al lotto da riassegnare o alle sue condizioni (edificato o meno).

10. Qualora il lotto sia già stato edificato, il costo di realizzazione dell'edificio dovrà essere adeguatamente documentato e la sua congruità verrà riscontrata, con effetto vincolante, dall'U.T.E.. Nelle more la procedura viene sospesa.

11. Rimane salvo in ogni caso il diritto di prelazione del Comune di cui alla lettera C) dell'art. 14.

12. In caso di riassegnazione, nella convenzione sarà contenuto il divieto di alienare o locare a terzi l'area o il manufatto per un periodo di dieci anni, decorrenti dalla data di effettivo inizio dell'attività, salvo quanto previsto nelle presenti norme. L'inizio dell'attività dovrà essere comunicato formalmente all'Amministrazione con dichiarazione a firma del proprietario del lotto, da far pervenire con lettera raccomandata A/R. Resta in ogni caso salvo il potere di verifica e di vigilanza dell'Amministrazione sull'effettivo inizio dell'attività, anche per l'applicazione della sanzione di revoca del trasferimento.

13. Non è prevista l'applicazione di alcuna penale nel caso in cui siano intervenute o intervengano motivazioni o impedimenti non preventivabili che impediscano la realizzazione di quanto previsto al momento dell'assegnazione del lotto.

ART. 16 - REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

1. La violazione degli obblighi contenuti nella convenzione o nel presente Regolamento costituisce inadempimento grave e lede gli interessi generali del P.I.P..

2. L'assegnazione delle aree è soggetta a revoca nei seguenti casi:

- a) mancata stipula della convenzione di cui al precedente articolo 14;
- b) inadempimento delle clausole contenute nella convenzione;
- c) mancato rispetto dei termini imposti dal presente Regolamento e dalla convenzione per la edificazione e per l'avvio dell'attività, per la mancata assunzione di personale, per cessione parziale o totale anche di fatto a favore di terzi fuori dei casi consentiti.

3. La revoca non comporterà, a favore dell'assegnatario, la corresponsione di alcun indennizzo, salvo il pagamento del terreno o di quanti ivi edificato allo stesso prezzo corrisposto dall'assegnatario al Comune e per i costi sostenuti in caso di edificazione debitamente documentati, il tutto decurtato del 50%, fatta eccezione per quanto previsto al precedente punto 2 a) per il quale si applica la penale del 10% di cui all'art. 13. Ai fini della valutazione dell'edificato si rinvia all'art. 13 ed alla valutazione dell'U.T.E., ferma rimanendo la decurtazione citata. Qualora l'immobile predetto fosse completato il valore di questo sarà determinato al solo costo limitato al 50% del totale come sopra determinato. Le spese di retrocessione sono a carico dell'assegnatario inadempiente.

4. La ditta assegnataria che si vede contestato l'inadempimento agli obblighi di convenzione o di Regolamento idonei all'applicazione della sanzione della revoca con decurtazione del 50% del corrispettivo di cessione potrà vedersi applicata la sanzione meno grave della decurtazione del solo 10% dell'originario prezzo di cessione, qualora, prima del provvedimento finale di revoca, dichiari la propria irrevocabile disponibilità a restituire il lotto affinché il Comune lo riassegni.

5. È in ogni caso vietato, a pena di nullità, qualunque atto di natura speculativa che, indipendentemente dalla forma utilizzata, possa eludere l'applicazione delle norme del piano o le clausole della convenzione. Non sono ugualmente opponibili all'Ente scritture private o patti che abbiano determinato violazione delle norme della convenzione o dei principi del piano.

ART. 17 – RIASSEGNAZIONE CONSEGUENTE A REVOCA

1. In caso di revoca o rinuncia o retrocessione del lotto, anche parziale, il Comune procede alla riassegnazione nei modi sopra citati.

ART. 18 – NORMA FINALE

1. Le disposizioni del presente Regolamento costituiscono Testo integrato anche delle norme tecniche di attuazione e vincolano i fruitori delle stesse.

2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano anche ai rapporti sorti in base ai precedenti Bandi di assegnazione, qualora l'assegnatario lo richieda e stipuli una nuova convenzione.

3. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione che lo approva.

ART. 19 - APPLICABILITA' DELLE NUOVE NORME – PROCEDIMENTO

Per quanto riguarda il diritto a subentrare nella proprietà dell'area assegnata e del manufatto eventualmente realizzato nei seguenti casi:

- 1) successione mortis causa;
- 2) assegnazione del tribunale fallimentare;
- 3) fusione di società.

Si precisa che l'ipotesi ultima si realizza qualora la società proprietaria del lotto si fonda con altra società così determinando anche la fusione dei patrimoni, in uno dei quali è compreso il lotto. Ugualmente lo scorporo di una società unica in due società non viene considerato trasferimento sottoposto a limiti qualora la società oggetto della scorporazione continui a rimanere proprietaria del lotto ed esercitare l'attività pur con una denominazione o ragione sociale diversa.

Spetta all'Amministrazione ogni potere di verifica.

Tutte le modificazioni vanno comunque comunicate all'Ente anche qualora non diano luogo a ad autorizzazione preventiva.

In ogni caso il subentro nella proprietà dell'area assegnata, o dell'area con il manufatto eventualmente realizzato determina l'applicabilità del presente Regolamento senza eccezione e così nei confronti di qualunque avente causa.

Per quanto riguarda il diritto del confinante ad essere preferito si precisa che tale diritto è subordinato al positivo riscontro documentato dei seguenti requisiti:

- a. l'assegnatario che intende esercitare il diritto di prelazione dovrà formulare specifica richiesta senza apporre condizioni di sorta e dichiarando di aderire al presente Regolamento;
- b. dovrà essere in regola con gli obblighi gravanti su di esso, sia di Regolamento che di NTA, debitamente documentato e dichiarato;
- c. dovrà essere assegnatario di lotto confinante con quello oggetto di riassegnazione. Per confinante si intende il lotto materialmente tangente quello da riassegnare, senza strade interposte o altri impedimenti che interdicano l'ampliamento dello stabilimento esistente e il collegamento aziendale.
- d. venga fornita al Comune una completa e adeguata dimostrazione della necessità di ampliamento sotto l'aspetto produttivo, imprenditoriale, logistico ed edilizio e l'attività da ampliare deve essere coincidente e correlata con quella enunciata nella domanda originaria di assegnazione o legittimamente esercitata.

Il possesso di tutti i requisiti sopra citati, che saranno oggetto di apposita istruttoria e valutazione, determinerà per il richiedente il diritto di essere preferito nella riassegnazione di lotti rispetto ad altri richiedenti.

Qualora la domanda di riconoscimento del diritto di prelazione sia presentata da più di un soggetto per lo stesso lotto, si procederà ad una apposita redazione di graduatoria da parte della Commissione Tecnica, la quale opererà con i requisiti menzionati nell'art. 9.

La domanda per il riconoscimento del diritto di prelazione è autonoma da quella per l'assegnazione o riassegnazione ordinaria.

E' pertanto ammissibile che un soggetto presenti sia una domanda per assegnazione ordinaria sia, se ne ha i requisiti, una domanda per ottenere l'assegnazione con diritto di prelazione.

Il Comune procederà alla riassegnazione ogni volta che se ne presenti la necessità.

Qualora lo ritenga opportuno potrà raggruppare per un unico procedimento di selezione più lotti, altrimenti ogni lotto determina una procedura separata.

La domanda di assegnazione esplica i suoi effetti soltanto per lo specifico lotto, o per i lotti, posti in gara con una singola procedura, chiusa la quale la domanda perde i suoi effetti.

Ai fini della riassegnazione nessun punteggio può essere attribuito al richiedente per effetto di una pregressa rinuncia con motivazioni.