



COMUNE DI POLISTENA

Provincia di Reggio Calabria

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ASSEGNAZIONE E LA CONCESSIONE DI AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con delibera C.C. n. 10 del 27-01-2006

**Modifiche: delibera C.C. n. 10 del 02-02-2007; delibera C.C. n. 14 del 09.05.2008;
delibera C.C. n. 60 del 23.11.2009; delibera C.C. n. 25 del 29.06.2011; delibera C.C.
n. 38 del 30.09.2011; delibera C.C. n. 6 del 02.04.2013; delibera C.C. n. 44 del
07.12.2015**

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Finalità	3
Art. 2 - Utilizzazione delle aree.....	3
Art. 5 - Vincolo di destinazione degli immobili	7
Art. 6 - Vendita o locazione degli immobili	8
Art. 8 - Trascrizione degli atti di cessione delle aree.....	10
TITOLO II - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE E CESSIONE DELLE AREE	10
Capo I - PROCEDURA MEDIANTE BANDO PUBBLICO	10
Art. 9 - Bando Pubblico	10
Art. 10 – Domande – Assegnazione provvisoria e stipula della convenzione	11
Art. 11 - Valutazione delle domande, Indicatori e Graduatorie.....	14
Art. 12 - Presupposti e requisiti per l’acquisizione del punteggio previsto dall’Indicatore n. 3	16
CAPO II - PROCEDURA SEMPLIFICATA	20
Art. 14 - Domanda e requisiti per l’accesso alla procedura semplificata.....	20
Art. 15 - Attivazione ed espletamento della procedura semplificata.....	21
Art. 16- Disposizioni transitorie e di prima applicazione.....	23
CAPO III - PROCEDURA PER “MANIFESTAZIONE D’INTERESSE”	23
Art. 17 – Presupposti e finalità	23
Art. 18 – Procedimento.....	23
Art.19 – NORMA FINALE	25



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ

Il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 2 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE

- 2.1** - Le aree di cui al precedente art. 1, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciali all'ingrosso e di servizi, secondo le modalità di cui al presente regolamento. Alla manutenzione delle aree provvederà un Consorzio tra gli operatori insediati, che potrà avere tra i propri scopi anche la prestazione di altri tipi di servizi a favore dei consorziati.
- 2.2** - Ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n° 865, contestualmente all'atto della consegna dell'area, tra il Comune e l'assegnatario viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per le loro inosservanza.
- 2.3** - La convenzione, il cui schema-tipo sarà approvato dalla Giunta, dovrà precisare:
- a) la superficie delle aree assegnate e il regime cui sono sottoposte;
 - b) l'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalle responsabilità di gestione per ogni assegnatario;
 - c) le modalità di pagamento (anticipi ed eventuale rateizzazione);
 - d) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano;



- e) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- f) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita e del canone di locazione;
- g) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i) l'obbligo di aderire al Consorzio tra gli operatori economici insediati nel P.I.P., se già costituito al momento della stipula dell'atto di cessione, ovvero l'impegno a prestare consenso alla sua costituzione.

2.3¹ - "Per riconosciute esigenze aziendali opportunamente motivate, la Giunta Municipale potrà concedere, con proprio atto, il rinnovo dei termini di ultimazione lavori, ordinariamente previsti nella convenzione di concessione di lotti già assegnati in diritto di proprietà a condizione che non vengano alterate in nessun modo i parametri urbanistici originali, i principi informativi del Piano nonché venga garantito l'originario investimento economico ed occupazionale.

Tale rinnovazione, da concedersi per una sola volta, potrà essere concessa solo a condizione che il programma di investimento sia stato effettivamente iniziato, i lavori edilizi siano stati cantierati e sia stata trasmessa la dichiarazione di inizio lavori;

Art. 3 - Soggetti Beneficiari

3.1 - Alla cessione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi possono concorrere, singolarmente o in forma associata, le imprese artigiane, commerciali all'ingrosso, industriali e di servizio agli insediamenti presenti nel P.I.P., che intendono svolgere attività continuativa. Sono escluse le attività stagionali.

¹ Comma aggiunto dalla delibera di C.C. n. 25 del 29.06.2011



3.2 – All’atto della presentazione della domanda di assegnazione, i soggetti beneficiari dovranno dichiarare:

- a) a) che l’Impresa è stata già costituita alla data di sottoscrizione della domanda;
- b) b) che l’Impresa è nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o straordinaria, liquidazione coatta amministrativa;
- c) c) che nei confronti dei propri amministratori e direttori tecnici non è pendente procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’articolo 3 della [legge 27 dicembre 1956, n. 1423](#);
- d) d) di non essere titolari di altri lotti P.I.P. nel Comune di Polistena – ovvero - (per i soggetti che abbiano già ottenuto l’assegnazione di lotti P.I.P.)
 - d.1) di non aver reso false dichiarazioni al fine di ottenere l’assegnazione di suoli in ambito P.I.P. del Comune di Polistena;
 - d.2) di non aver commesso gravi inadempimenti o violazioni delle norme disciplinanti la destinazione e l’utilizzo di suoli oggetto di precedenti concessioni da parte del Comune di Polistena;
- e) di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana;
- f) che l’impresa, non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;
- g) di conoscere compiutamente e di accettare senza condizioni le disposizioni del Regolamento comunale per l’assegnazione e la cessione dei suoli.

3.3 - I requisiti di cui al precedente comma devono essere verificati prima della stipula dell’atto formale di concessione del suolo. La domanda dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma, determinata dalla Giunta, a titolo di contributo forfetario sulle spese di istruttoria.



3.4² - << 3.4. Prima della stipula dell'atto di cessione, il beneficiario - assegnatario di aree incluse nel PIP, può chiedere, dietro motivata istanza, che l'atto di cessione venga stipulato a favore di altro soggetto giuridico, di cui egli è comunque socio, purché venga mantenuto lo stesso piano d'impresa. Il nuovo soggetto stipulante dovrà dimostrare di essere in possesso dei requisiti per l'assegnazione di aree del PIP previsti dal presente Regolamento, e di essere in condizione di garantire gli impegni assunti dal soggetto presentatore della domanda di assegnazione. Il Responsabile del servizio, valutati i requisiti e le condizioni del nuovo soggetto giuridico a favore del quale dovrà essere stipulato l'atto di cessione, provvederà in merito assumendo la relativa determinazione. >>

ART. 4 - CORRISPETTIVI

- 4.1** - Il prezzo di cessione in proprietà delle aree è determinato con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del Bilancio preventivo ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle stesse, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria da calcolare nel rispetto della normativa regionale.
- 4.2** - Nel caso in cui, alla data della deliberazione di assegnazione, non sia ancora stato definitivamente determinato il prezzo di acquisizione delle aree, nella convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 865/1971, sarà indicato un prezzo presunto, riservando a carico dell'acquirente concessionario e suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.
- 4.3³** - il prezzo di cui al comma 4.1) potrà essere decurtato di un aliquota massima pari al 66 % del medesimo, nel caso in cui per la sua utilizzazione, il lotto assegnato, in relazione alla sua conformazione morfologica, necessità della realizzazione di opere di sistemazione e contenimento. Tale decurtazione si applica solo nel caso in cui il valore delle opere su indicate supera almeno il 33% del corrispettivo di cessione, fermo restando che la

² Comma inserito dalla delibera C.C. n. 38 del 30-09-2011

³ Comma inserito dalla delibera di C.C. n. 60 del 23.11.2009



sommatoria del prezzo decurtato ed il costo dei lavori di sistemazione non dovrà comunque essere inferiore all'originario costo del suolo . Per la valutazione si fa riferimento al solo costo dei lavori, al netto di IVA e delle spese generali , valutabili sulla base del prezziario regionale vigente in relazione al progetto esecutivo e relativo computo metrico presentati ed assentiti dall'Ufficio Tecnico Comunale, applicando uno sconto del 20%.

4.4⁴ - Il prezzo di cui al comma 4.1) potrà altresì essere decurtato di un aliquota massima non superiore al 20 % del prezzo complessivo del suolo nel caso in cui, per la sua utilizzazione, il lotto assegnato manifesti oggettive limitazioni o impedimenti edificatori in relazione alla presenza di sottoservizi a rete nonché di depositi di materiali estranei alla natura originaria strettamente agricola dei suoli, non rilevati o rilevabili all'atto dell'assegnazione provvisoria, tali da comportare un onere straordinario rispetto ai normali costi di sistemazione dell'area assegnata;

ART. 5 - VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 5.1** - Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà, sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati permessi di costruire rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica.
- 5.2** - Nei casi in cui gli immobili non vengano adibiti ad alcuna attività entro quattro anni dal rilascio del permesso di costruire, ovvero vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale su proposta del Responsabile della Ripartizione Tecnica, e 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.
- 5.3** - 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 dai competenti uffici comunali.

⁴ Comma inserito dalla delibera di C.C. n. 6 del 02.04.2013, (la delibera 6/2013 ha stabilito anche i criteri di applicazione)



5.4 - 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 5.2, una sanzione pecuniaria a titolo di penale dal 10% al 30% del corrispettivo di cessione.

ART. 6 - VENDITA O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1 - E' vietata la vendita di aree PIP assegnate e non edificate; tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, verranno retrocesse al Comune che riconoscerà l'ottanta per cento (80%) dell'originario prezzo di acquisto.

6.2 - La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata in mancanza di attestato di agibilità e comunque entro i primi 5 anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In ogni caso, il cessionario dovrà essere soggetto in possesso dei requisiti per l'assegnazione di aree P.I.P., come definiti nel presente regolamento.

6.3 – In ipotesi di vendita infraquinquennale dell'immobile, appositamente autorizzata, il prezzo di cessione viene determinato tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione e detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogati da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.

6.4 - Il canone di locazione è pari al 6% del prezzo di cessione così determinato, rivalutabile annualmente secondo l'indice statistico del costo della vita.

6.5 - L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di esercitare il diritto di prelazione sugli immobili; in tal caso, la stima dell'immobile posto in vendita sarà determinata dalla terna arbitrale di cui all'art. 7; nella fattispecie, il costo della stima è a carico della parte venditrice.

6.6 - Trascorsi i primi 5 anni dalla data di stipula del contratto e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Sindaco, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga una attività compatibile con le norme



vigenti e con il presente regolamento. La comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro sessanta (60) giorni dal ricevimento della stessa.

6.7 - I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria dal 5% al 15% del corrispettivo di cessione.

6.8⁵ - Per riconosciute esigenze aziendali opportunamente motivate, la Giunta Municipale potrà autorizzare, con proprio atto, il frazionamento di lotti già assegnati in diritto di proprietà e l'eventuale accorpamento delle porzioni risultanti a lotti attigui, a condizione che non vengano alterate in nessun modo i parametri urbanistici originali, i principi informativi del Piano nonché venga garantito l'originario investimento economico ed occupazionale.

Tale deroga può essere concessa prima dell'inizio dell'attività produttiva.

Art. 7 - Risoluzione del contratto di cessione in proprietà

7.1 - Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per inadempimento dell'assegnatario, l'area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini dell'attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

7.2 - Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari all'ottanta per cento (80%) del valore venale dell'immobile, comprensivo del costo del terreno, determinato, in mancanza di accordo, da una Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Palmi, che svolge le funzioni di Presidente della Commissione.

⁵ Comma aggiunto dalla delibera di C.C. n. 25 del 29.06.2011



7.3 - Negli altri casi è riconosciuto all'assegnatario inadempiente, l'indennizzo di cui al comma precedente, decurtato di tutti i costi che dovranno essere sostenuti dal Comune per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

ART. 8 - TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE DELLE AREE

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

TITOLO II - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE E CESSIONE DELLE AREE

Capo I - PROCEDURA MEDIANTE BANDO PUBBLICO

ART. 9 - BANDO PUBBLICO

9.1 - Il Comune metterà a concorso lotti di terreno ogni qualvolta abbia proceduto all'acquisizione ed urbanizzazione di nuove aree, ovvero ogni qualvolta, dopo la conclusione di una procedura concorsuale, non sussistano richieste ammissibili alla procedura semplificata di cui al successivo capo II o tali eventuali richieste non risultino sufficienti ad esaurire le aree disponibili.

9.2 - I lotti di terreno da mettere a concorso si identificheranno con le aree circondate da strade o altrimenti materialmente delimitate.

9.3 - Il Bando sarà indetto dal Responsabile ~~del Servizio tecnico~~⁶ "**competente**" e sarà reso pubblico mediante affissione all'Albo comunale, attraverso appositi manifesti in ambito

⁶ Parole sostituite dalla delibera di C.C. n. 38 del 30.09.2011



comunale, attraverso la pubblicazione sul sito INTERNET del Comune nonché con la pubblicazione, per estratto, sul BUR della Calabria.

9.4 - Il Bando indicherà la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, i parametri edilizi, il tipo di cessione (proprietà), il costo complessivo, le modalità di pagamento, i tempi e i criteri di utilizzazione, i vincoli, i modi e i termini di presentazione delle domande. Il Bando sarà notificato anche alle Associazioni di categoria interessate.

ART. 10 – DOMANDE – ASSEGNAZIONE PROVVISORIA E STIPULA DELLA CONVENZIONE

10.1 - Le domande dovranno essere formulate alla stregua di un "Modulo di domanda per l'assegnazione di lotti P.I.P. – Bando pubblico", e dovranno essere accompagnate da un Business Plan. Gli schemi del Modulo di domanda e del Business Plan saranno approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

10.2 - I punteggi saranno attribuiti sulla scorta dei documenti prodotti dalle Imprese in sede di presentazione della domanda.

10.3 - La domanda o il Business plan privi dei requisiti minimi per identificare l'Impresa richiedente o per valutare l'iniziativa proposta, comporteranno l'esclusione della istanza.

10.4 - Non saranno consentite rettifiche o integrazioni alla domanda, al piano produttivo, alla documentazione di corredo. La Commissione potrà richiedere rettifiche di errori materiali, ovvero chiarimenti ed elementi integrativi relativi a domande e piani produttivi conformi al punto 3.1.

10.5 - All'Impresa che abbia presentato domande su una pluralità di lotti, e che risultasse potenziale assegnataria in relazione a più d'uno, sarà di norma assegnato il lotto che assicuri il miglior rapporto "Investimenti/Superficie".

10.6 - E' consentito all'Impresa di specificare, nell'ambito della domanda, l'opzione per una assegnazione parziale di uno o più lotti a concorso, indicando la effettiva superficie, in ipotesi inferiore all'intero, necessaria alla realizzazione dell'investimento. L'esercizio di tale opzione



non inciderà sull'applicazione dell'Indicatore n. 4, e non obbligherà il Comune a dar corso all'assegnazione parziale; potrà invece consentire, in presenza di più opzioni nell'identico senso, di dar corso alla assegnazione di più parti dello stesso lotto, a favore delle Imprese utilmente collocate nella relativa graduatoria, tramite lo scorrimento di quest'ultima. Tale possibilità potrà essere attuata solo nel caso in cui la pluralità di richieste "parziali" non superi, nell'insieme, la superficie totale del lotto a concorso. Nel caso in cui una o più Imprese abbiano optato per un'assegnazione "parziale" e risultino collocate in posizione utile in graduatoria, sì da poter tutte risultare assegnatarie di porzioni del lotto a concorso, se la domanda o le più domande ammissibili non esauriscano la superficie del lotto, sarà richiesto alle Imprese potenzialmente assegnatarie di comunicare in via definitiva, nel termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento di apposita raccomandata, la propria volontà in ordine alla cessione parziale o totale del lotto. La mancata risposta nel suddetto termine perentorio equivarrà a conferma dell'opzione parziale così come indicata nella domanda. Nel caso in cui una o più Imprese non abbiano confermato la propria opzione parziale, il Comune avrà facoltà di procedere all'assegnazione dell'intera superficie disponibile, al netto di quelle eventualmente oggetto di altre assegnazioni parziali, all'Impresa che non abbia comunicato la conferma dell'opzione parziale e che nella graduatoria si trovi collocata in posizione peggiore. Il Comune, al fine di evitare che permangano relitti di terreno inservibili, potrà in ogni caso procedere alla assegnazione dell'intera superficie disponibile, al netto di quelle eventualmente oggetto di altre assegnazioni parziali, all'Impresa che, pur avendo confermato l'opzione parziale, si trovi collocata nell'ultima posizione utile in graduatoria.

10.7 – L'Impresa partecipante al bando non può rinunciare alla domanda nel corso della procedura di formazione della graduatoria, ma solo dopo la sua definizione. I lotti o le porzioni di lotto "rinunciati", potranno essere assegnati ad altra Impresa collocata in posizione utile in graduatoria, non assegnataria per carenza di disponibilità, ovvero saranno assegnati con la procedura semplificata di cui al capo successivo.

10.8 - E' in ogni caso riservata al Comune la facoltà di procedere all'assegnazione di un lotto o di una porzione di lotto diversi da quelli richiesti dall'Impresa, purchè con caratteristiche



similari, in presenza di un interesse pubblico ad una distribuzione delle assegnazioni diversa da quella che risulterebbe dalla pedissequa attuazione delle indicazioni desumibili dalle domande (ad esempio, per consentire l'evasione di un maggior numero di richieste ammissibili).

10.9 - A seguito della definizione delle graduatorie di cui al successivo articolo 11, il **Responsabile dei Servizi Tecnici**⁷ "**competente**" **determina**⁸ l'assegnazione provvisoria dei suoli.

10.10 - L'Impresa assegnataria entro 40 giorni dalla ricezione della comunicazione di assegnazione provvisoria, effettuata a cura del Capo Ripartizione Servizi Tecnici, dovrà:

- versare in favore del Comune il 30% del prezzo di acquisto del terreno, oltre I.V.A., come per legge;
- presentare, ricorrendone il caso, il tipo di frazionamento relativo all'area oggetto di assegnazione;
- trasmettere una dichiarazione con la quale si obbliga: - a versare il residuo 70% del prezzo di cessione, al momento della stipula del contratto, ovvero entro il termine massimo di 24 mesi dalla data della delibera di assegnazione provvisoria; - a consegnare, in caso di richiesta di pagamento dilazionato, adeguata garanzia fidejussoria bancaria o di primaria Compagnia di assicurazioni.

10.11 - Entro 120 giorni dalla comunicazione di assegnazione provvisoria, l'Impresa assegnataria dovrà presentare il progetto dell'iniziativa per il rilascio del permesso di costruire. Contestualmente alla presentazione del progetto, l'Impresa che abbia dichiarato la volontà di avvalersi della dilazione per il pagamento del saldo del prezzo di cessione, dovrà consegnare al Comune la relativa garanzia fidejussoria. Alla presentazione del progetto seguirà la stipula della convenzione, previa presentazione, da parte dell'Impresa, della garanzia fidejussoria. Le spese contrattuali e qualunque altra tassa o imposta, relativi ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dell'Impresa.

⁷ Parole sostituite dalla deliberazione di C.C. n. 38 del 30.09.2011

⁸ Così modificato dalla Delibera di C.C. n.10 del 02.02.2007



10.12 - Non sono ammesse proroghe dei termini indicati nel presente articolo, salvo il diritto di usufruire – per ciascun termine - di ulteriori 15 giorni, che sono automaticamente concessi a chiunque ne faccia richiesta scritta entro la scadenza stessa del termine previsto.

10.13 – Il mancato rispetto, da parte dell’Impresa, dei termini previsti ai precedenti commi 10.10 e 10.11, come eventualmente prorogati, comporterà la revoca automatica dell’assegnazione provvisoria ed il diritto del Comune a trattenere le spese d’istruttoria, nonché, a titolo di penale, una somma pari al 10% di quella eventualmente versata dall’assegnatario a titolo di acconto.

10.14 – Le disposizioni di cui ai commi 10.10 e 10.11 non si applicano alle Imprese cui siano stato riconosciuto il punteggio previsto dall’Indicatore n. 3.

ART. 11 - VALUTAZIONE DELLE DOMANDE, INDICATORI E GRADUATORIE

11.1⁹ << *La graduatoria sarà formulata da una Commissione Tecnica, composta dal Responsabile della Ripartizione Urbanistica e dai Responsabili delle Ripartizioni dei servizi contabili e finanziari e dei servizi gare e contratti- provveditorato -servizi legali >>;*

11.2 - La Commissione Tecnica, su convocazione del Presidente, provvederà in base alle domande pervenute, ~~sentito il parere **non vincolante**¹⁰ della II Commissione consiliare¹¹~~, entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del Bando.

11.3 - ~~{Al fine di acquisire il parere della Commissione consiliare competente, la Commissione Tecnica formulerà la propria proposta di graduatoria entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza delle domande. Qualora la Commissione consiliare non abbia emanato il proprio atto nel termine perentorio di 20 (venti) giorni dalla formale comunicazione della proposta di~~

⁹ Così modificato dalla Delibera di C.C. n. 38 del 30.09.2011

¹⁰ Così modificato dalla Delibera di C.C. n.10 del 02.02.2007

¹¹ Parole abrogate dalla Delibera di C.C. n. 38 del 30.09.2011



~~graduatoria, la Commissione Tecnica procederà senz'altro alla predisposizione della graduatoria, anche in assenza di parere.]¹²~~

11.4 - La graduatoria sarà predisposta in relazione a ciascun lotto indicato nel Bando; la posizione di ciascuna domanda sarà determinata dalla somma dei valori ottenuti dall'applicazione degli indicatori di seguito specificati.

Indicatore n. 1 – Contiguità del lotto a insediamenti già realizzati, tal che l'assegnazione comporti la possibilità di ampliamento della preesistente attività

Punti 15

Indicatore n. 2 – Avvenuta presentazione, alla data di pubblicazione del Bando, da parte dell'Impresa richiedente il lotto, di domande di finanziamento nell'ambito delle leggi sulla c.d. Imprenditoria giovanile,

- ovvero -

dimostrazione della sussistenza dei requisiti soggettivi previsti dalle leggi sull'imprenditoria giovanile, da parte di Impresa che già disponga delle risorse necessarie alla realizzazione dell'investimento programmato

Punti 10

Indicatore n. 3 – Immediata cantierabilità dell'investimento, nel senso specificato al successivo articolo 12

Punti 08

Indicatore n. 4 – Rapporto tra investimenti attivati e superficie richiesta, nel senso e con le modalità specificati al successivo articolo 13

Punti 07

¹² Abrogato dalla Delibera di C.C. n. 38 del 30.09.2011



**ART. 12 - PRESUPPOSTI E REQUISITI PER L'ACQUISIZIONE DEL PUNTEGGIO PREVISTO
DALL'INDICATORE N. 3**

12.1 - In sede di presentazione della domanda, l'Impresa dichiara se intende accedere al punteggio previsto per l'Indicatore n. 3.

12.2 - Si intendono "immediatamente cantierabili" gli investimenti per la cui realizzazione l'Impresa [dimostri di possedere i necessari mezzi finanziari, ovvero di aver avviato procedure dirette alla loro acquisizione, impegnandosi in ogni caso] ABROGATO¹³ si impegni irrevocabilmente a realizzarli in tempi definiti e prestando, a garanzia dell'impegno, adeguata garanzia fidejussoria, a sensi del successivo comma 12.7.

~~[12.3 - Ai fini di cui al presenta articolo, va valutata la consistenza patrimoniale e finanziaria dell'impresa richiedente e, ove occorra, anche dei soci, al fine di verificare la comprovata possibilità di fare fronte, nella misura e nei tempi previsti dall'impresa e compatibili con quanto qui di seguito stabilito, agli impegni finanziari derivanti dalla realizzazione del programma e dal collegato eventuale incremento del capitale circolante. L'iniziativa potrà godere del punteggio previsto in funzione dell'Indicatore n. 3, laddove risulti dimostrata la copertura finanziaria di almeno il 70% dell'investimento programmato, attraverso:~~

~~5.a — disponibilità liquide, o immediatamente liquidabili, dell'Impresa e/o dei soci, sussistenti al momento della presentazione della domanda, comprovate da adeguata documentazione;~~

~~5.b — capacità dell'Impresa di produrre flussi finanziari destinabili alla realizzazione dell'investimento, dimostrata dagli utili risultanti dai bilanci e/o dichiarazioni dei redditi relativi agli ultimi due esercizi chiusi prima della presentazione della domanda; in tal caso, verranno ritenuti disponibili ai fini della realizzazione dell'investimento gli utili non distribuiti negli ultimi due esercizi, e quelli prevedibili nei successivi tre esercizi, quest'ultimi convenzionalmente considerati pari, per ogni anno, alla media di quelli realizzati negli ultimi due;~~

¹³ Abrogato dalla delibera C.C. n. 14 del 09.05.2008



~~5.c. avvenuta presentazione, da parte dell'Impresa e/o dei soci, di richieste di finanziamento (da comprovare attraverso appropriata, conducente documentazione) specificamente finalizzate alla realizzazione del programma d'investimenti.~~

~~Le somme rivenienti dai finanziamenti di cui al punto 5.c., saranno valutate, ai fini della verifica della copertura finanziaria, nella misura massima del 30% dell'importo dell'investimento programmato.¹⁴~~

12.4 Contestualmente alla presentazione della domanda, l'Impresa dovrà sottoscrivere specifica dichiarazione obbligatoria che contenga:

i. L'impegno a presentare il tipo di frazionamento del terreno entro trenta giorni dalla delibera della comunicazione di assegnazione provvisoria, a stipulare l'atto pubblico di concessione entro i successivi dieci giorni, ed a corrispondere, contestualmente alla stipula della convenzione, l'intero prezzo stabilito;

ii. L'impegno a presentare la richiesta di rilascio del permesso di costruire entro due mesi dalla data di stipula dell'atto pubblico di concessione, ed a corrispondere all'eventuale richiesta di elementi o documenti integrativi, entro il termine perentorio assegnato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive;

iii. L'impegno ad iniziare i lavori entro quattro mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione a costruire;

iv. L'impegno ad ultimare i lavori entro tre anni dal rilascio dell'autorizzazione a costruire.

12.5 - Il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni di cui sopra, imputabile all'Impresa, comporterà l'obbligo, per quest'ultima, di corrispondere al Comune una penale commisurata al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cessione. L'esigibilità della penale è condizionata alla previa notifica, da parte del Funzionario responsabile ed a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, di apposita diffida, con assegnazione di termine perentorio di 15 giorni per l'adempimento.

¹⁴ Abrogato dalla delibera C.C. n. 14 del 09.05.2008



12.6 - In una con la presentazione del modulo di domanda, l'Impresa dovrà consegnare fidejussione bancaria, ovvero polizza fidejussoria assicurativa, il cui testo risulti conforme allo schema di garanzia fidejussoria approvato con delibera della Giunta Comunale, a garanzia del pagamento della penale di cui al comma precedente.

Art. 13 - Applicazione dell'Indicatore n. 4 – Rapporto tra investimenti e superficie richiesta

13.1 - In sede di presentazione della domanda, l'Impresa dichiara se intende accedere al punteggio previsto per l'Indicatore n. 4.

13.2 - Ai fini dell'applicazione dell'Indicatore n. 4, si mettono a confronto le domande relative allo stesso lotto, e si attribuisce il punteggio alle domande che presentano il miglior rapporto tra gli investimenti programmati la superficie del lotto richiesto.

13.3 - Le spese da valutare sono quelle relative all'acquisto, all'acquisizione mediante locazione finanziaria o alla costruzione di immobilizzazioni, come definite dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile e nella misura in cui sono necessarie alle finalità del programma di investimenti. Tali spese sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a) progettazione e direzione lavori, studi di fattibilità economico-finanziaria e di valutazione di impatto ambientale, oneri per le concessioni edilizie e collaudi di legge;
- b) suolo aziendale, sue sistemazioni e indagini geognostiche;
- c) opere murarie e assimilate;
- d) infrastrutture specifiche aziendali;
- e) macchinari, impianti ed attrezzature varie, ivi compresi quelli necessari all'attività amministrativa dell'impresa, ed esclusi quelli relativi all'attività di rappresentanza; mezzi mobili necessari al ciclo di produzione, mezzi di trasporto, identificabili singolarmente ed a servizio esclusivo dell'impianto oggetto delle agevolazioni;
- f) programmi informatici commisurati alle esigenze produttive e gestionali dell'impresa.



13.4 - Per consentire, in sede di accertamento sul rapporto tra investimenti attivati e superficie richiesta, un'agevole ed univoca individuazione fisica dei macchinari, impianti di produzione ed attrezzature maggiormente rilevanti oggetto di agevolazioni, l'impresa deve produrre copia delle fatture e degli altri titoli di spesa, attestarne la corrispondenza agli originali (e, per i beni acquisiti in locazione finanziaria, dei relativi verbali di consegna) nonché con il macchinario, l'impianto o l'attrezzatura stessi, compresi quelli realizzati con commesse interne di lavorazione. A tal fine il legale rappresentante dell'impresa deve rendere, ai sensi della Legge n. 445/2000, una specifica dichiarazione corredata di apposito elenco, utilizzando appositi schemi approvati con delibera della Giunta Comunale. La dichiarazione può essere resa anche da un procuratore speciale, nel qual caso deve essere prodotta anche la relativa procura o copia autentica della stessa. I beni fisici elencati devono essere riscontrabili attraverso l'apposizione, sui beni stessi, di una specifica targhetta riportante in modo chiaro ed indelebile il numero con il quale il bene medesimo è stato trascritto nell'elenco; a tal fine si può fare riferimento anche al numero di matricola assegnato dal fornitore. Qualora non si faccia riferimento a quest'ultimo, ciascun bene deve essere identificato attraverso un solo numero dell'elenco e non può essere attribuito lo stesso numero di riferimento a più beni. Se l'elenco dei beni è composto da più pagine, queste devono essere numerate progressivamente, timbrate e firmate dal legale rappresentante o suo procuratore speciale. La dichiarazione di cui si tratta deve essere resa dall'impresa, su richiesta del personale incaricato degli accertamenti, dei controlli o delle ispezioni, allegando alla stessa l'elenco di cui sopra.

13.5 - Le verifiche di cui al precedente comma dovranno essere effettuate entro 24 (ventiquattro) mesi dall'ultimazione del programma di investimenti, così come dichiarata dall'Impresa.

13.6 - Qualora dalla verifica emerga uno scostamento in diminuzione superiore al 30% (trenta per cento) tra l'importo degli investimenti realizzati e quello dichiarato nella domanda, l'Impresa sarà tenuta, previa contestazione con assegnazione di termine per controdedurre non inferiore a 30 giorni, al pagamento di una penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo di cessione del suolo.



CAPO II - PROCEDURA SEMPLIFICATA

ART. 14 - DOMANDA E REQUISITI PER L'ACCESSO ALLA PROCEDURA SEMPLIFICATA

14.1 – Successivamente alla conclusione di una procedura concorsuale disciplinata dal Capo I, i lotti disponibili potranno essere assegnati a favore delle Imprese che dimostrino la “immediata cantierabilità” del proprio investimento. Le relative domande dovranno essere formulate alla stregua del modello “Modulo di domanda per l’assegnazione di lotti P.I.P. – Procedura semplificata”, e dovranno essere accompagnate da un Business plan.

~~**[14.2** - Le Imprese interessate ad accedere alla procedura semplificata dovranno allegare la capacità di attivare immediatamente l’investimento programmato, dimostrando la copertura finanziaria di almeno il 70% dell’investimento programmato, attraverso:~~

~~14.2.a – disponibilità liquide, o immediatamente liquidabili, dell’Impresa e/o dei soci, sussistenti al momento della presentazione della domanda, comprovate da adeguata documentazione;~~

~~14.2.b – capacità dell’Impresa di produrre flussi finanziari destinabili alla realizzazione dell’investimento, dimostrata dagli utili risultanti dai bilanci e/o dichiarazioni dei redditi relativi agli ultimi due esercizi chiusi prima della presentazione della domanda; in tal caso, verranno ritenuti disponibili ai fini della realizzazione dell’investimento gli utili non distribuiti negli ultimi due esercizi, e quelli prevedibili nei successivi tre esercizi, quest’ultimi convenzionalmente considerati pari, per ogni anno, alla media di quelli realizzati negli ultimi due;~~

~~14.2.c – avvenuta presentazione, da parte dell’Impresa e/o dei soci, di richieste di finanziamento (da comprovare attraverso appropriata, conducente documentazione) specificamente finalizzate alla realizzazione del programma d’investimenti.~~



~~Le somme rinvenienti dai finanziamenti di cui al punto 14.2.c., saranno valutate, ai fini della verifica della copertura finanziaria, nella misura massima del 30% dell'importo dell'investimento programmato.~~¹⁵

- 14.3** - Contestualmente alla presentazione della domanda, l'Impresa dovrà sottoscrivere specifica dichiarazione obbligatoria dal contenuto identico a quello previsto al precedente articolo 12.4.
- 14.4** - Il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni di cui sopra, imputabile all'Impresa, comporterà l'obbligo, per quest'ultima, di corrispondere al Comune una penale commisurata al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cessione. L'esigibilità della penale è condizionata alla previa notifica, da parte del Funzionario responsabile ed a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, di apposita diffida, con assegnazione di termine perentorio di 15 giorni per l'adempimento.
- 14.5** - In una con la presentazione del modulo di domanda, l'Impresa dovrà consegnare fidejussione bancaria, ovvero polizza fidejussoria assicurativa, il cui testo risulti conforme allo schema di garanzia fidejussoria approvato con delibera della Giunta Comunale, a garanzia del pagamento della penale di cui al comma precedente.

Art. 15 - Attivazione ed espletamento della procedura semplificata

- 15.1** – La procedura semplificata di cui al presente capo avrà per oggetto le richieste di assegnazione presentate successivamente alla scadenza dei termini di presentazione delle domande relative ad una procedura regolata ai sensi del precedente capo.
- 15.2**¹⁶ - ~~Con cadenza 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio, ed 1 ottobre, il Comune attiverà la procedura di valutazione delle domande pervenute entro il giorno precedente, ai fini dell'assegnazione dei~~

¹⁵ Abrogato dalla delibera C.C. n. 14 del 09.05.2008

¹⁶ Abrogato dalla Delibera di C.C. n. 44 del 07.12.2015



~~lotti disponibili alle Imprese le cui domande presentino i requisiti previsti al precedente articolo 14.~~

15.3 – Alla valutazione delle domande presentate provvede la Commissione Tecnica di cui all'articolo 11), entro 30 giorni dalle scadenze indicate al punto 15.2¹⁷

~~15.4 – [Al fine di acquisire il parere della Commissione consiliare competente, la Commissione Tecnica formulerà la propria proposta entro 20 (venti) giorni dalla data di attivazione della procedura. Qualora la Commissione consiliare non abbia emanato il proprio atto nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla formale comunicazione della proposta, la Commissione Tecnica procederà senz'altro.]¹⁸~~

15.5 - In presenza di più domande relative allo stesso lotto o porzione di lotto, che non possano essere soddisfatte per insufficiente disponibilità di superficie, la Commissione potrà ridurre la superficie da assegnare a ciascuna Impresa richiedente, esclusivamente nel caso in cui tale riduzione non superi il 20% di quella rispettivamente richiesta. Sarà irrilevante il consenso delle Imprese a detta riduzione, così come sarà irrilevante, ai medesimi fini, l'eventuale consenso delle Imprese ad un ridimensionamento delle superfici richieste superiore al 20%.

15.6 - Nel caso previsto al precedente comma, qualora la pluralità di domande non possa essere soddisfatta nemmeno attraverso il ridimensionamento delle superfici richieste, costituiranno criteri preferenziali, ai fini dell'assegnazione, nell'ordine:

- la presenza dei requisiti soggettivi previsti dalle leggi sull'imprenditorialità giovanile;
- la finalizzazione della concessione del lotto, all'ampliamento di preesistente attività;
- la priorità della domanda.

¹⁷ Così modificato della Delibera C.C. n. 38 del 30.09.2011

¹⁸ Abrogato dalla delibera C.C. n. 38 del 30.09.2011



ART. 16- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI PRIMA APPLICAZIONE

In sede di prima applicazione della procedura semplificata prevista nel presente capo, il Comune, nella persona del Responsabile della Ripartizione Tecnica, emanerà apposito Avviso che sarà reso pubblico mediante affissione all'Albo comunale, attraverso appositi manifesti in ambito comunale ed attraverso la pubblicazione sul sito INTERNET del Comune. L'Avviso descriverà il lotto o i lotti da assegnare, residuati rispetto all'ultimo bando pubblicato o rinvenienti da revoche o rinunce, indicandone il regime di convenzione, la superficie e il numero di identificazione. Il termine per la presentazione delle domande sarà di giorni 30 (trenta) dalla data di pubblicazione all'Albo Comunale.

CAPO III - PROCEDURA PER "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE"**ART. 17 – PRESUPPOSTI E FINALITÀ**

17.1 - L'assegnazione di aree a conclusione del procedimento regolato dal presente capo, può essere attuata, su iniziativa della Giunta Comunale, qualora risulti avviata ma non ancora conclusa una procedura finalizzata all'acquisizione ed urbanizzazione di suoli per la realizzazione o l'ampliamento di un Piano per Insediamenti Produttivi o di un suo programma pluriennale di attuazione.

17.2 - Scopo della procedura sarà l'individuazione delle potenziali esigenze insediative, ai fini di una adeguata modulazione delle risorse, da parte del Comune, in modo che si possa tener conto, già nella fase della programmazione attuativa, anche delle disponibilità finanziarie ricavabili dalle future cessioni; obiettivo della procedura sarà altresì l'assegnazione di aree ad Imprese che abbiano presentato domanda di accesso a contributi pubblici e che debbano attenderne l'esito prima di avviare l'investimento.

Art. 18 – Procedimento

18.1 – Le specifiche procedure, i termini e la modulistica delle "Manifestazioni d'interesse", saranno definiti, di volta in volta ed in relazione alle specifiche esigenze, dalla Giunta Comunale,



sentito il parere della Commissione consiliare competente, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) privilegiare la localizzazione delle Imprese che non subordinino la realizzazione dell'investimento al successivo ed eventuale ottenimento di contributi, finanziamenti o altre provvidenze, e che si impegnino irrevocabilmente al versamento del corrispettivo per la concessione del suolo nei termini stabiliti nell'Avviso pubblico di avvio della procedura;
- b) stabilire, per gli scopi di cui al precedente punto, la formulazione di una graduatoria speciale, e di una separata graduatoria ordinaria relativa alle Imprese che abbiano subordinato la realizzazione gli investimenti alla successiva ed eventuale concessione di contributi, finanziamenti o altre provvidenze;
- c) determinare entrambe le graduatorie in funzione degli Indicatori n. 2 e n. 4, come definiti al precedente articolo 11;
- d) determinare in via prioritaria le assegnazioni provvisorie a favore delle Imprese inserite nella graduatoria speciale;
- e) prevedere apposite clausole di salvaguardia a tutela del Comune, rispetto alla eventualità di ritardi nell'espletamento delle procedure di acquisizione ed urbanizzazione delle aree.

18.2 – La procedura si concluderà con una *determina*¹⁹ di assegnazione provvisoria, condizionata all'espletamento delle procedure di acquisizione ed urbanizzazione delle aree, che individuerà la superficie assegnata sulla planimetria del P.I.P. (o del relativo progetto).

18.3 – Successivamente alla emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori di urbanizzazione, e contestualmente alla sua comunicazione alle Imprese, il provvedimento di assegnazione provvisoria condizionata acquisirà automaticamente i caratteri della delibera prevista dal comma 10.10 del presente Regolamento, con le conseguenze previste dai successivi commi dello stesso articolo 10, per tutte le Imprese inserite nella graduatoria speciale. Detta

¹⁹ Così modificato dalla Delibera di C.C. n.10 del 02.02.2007



comunicazione produrrà le medesime conseguenze a favore e a carico delle Imprese inserite nella graduatoria ordinaria, che abbiano già acquisito i contributi o le altre provvidenze al cui ottenimento avevano subordinato il proprio investimento.

18.4 - Le assegnazioni provvisorie condizionate a favore delle Imprese inserite nella graduatoria ordinaria, le quali, alla data prevista al primo periodo del presente comma, non abbiano ottenuto i contributi, i finanziamenti o le altre provvidenze richieste, saranno dichiarate decadute. La decadenza non potrà essere pronunciata in pregiudizio delle Imprese che allegghino e documentino, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione prevista al primo periodo del precedente comma, che il procedimento di valutazione delle proprie domande di contributo/finanziamento non si è ancora concluso. La decadenza sarà in ogni caso pronunciata decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

18.5 – A seguito delle revoche, decadenze o rinunce, si procederà allo scorrimento delle graduatorie, ed all’assegnazione a favore delle Imprese che comprovino i requisiti previsti dall’articolo 12.

ART.19 – NORMA FINALE²⁰

19.1 – Tutte le dichiarazioni previste dal presente Regolamento possono essere redatte in carta semplice con allegata la fotocopia della carta d’identità personale, rilasciata dal Comune.

19.2- Tutti i cessionari o concessionari di suoli PIP, assegnati precedentemente all’approvazione del presente Regolamento, che non hanno stipulato la relativa convenzione, possono chiedere per iscritto al Comune di stipulare la medesima nello schema-tipo approvato dalla Giunta Comunale in attuazione di quanto stabilito all’art. 2 di questo Regolamento.

19.3 – Le clausole contenute nelle convenzioni già stipulate, che configurano a carico del concessionario obblighi o limitazioni diverse e/o ulteriori rispetto a quanto previsto nel presente

²⁰ La norma di cui all’art. 19, formulata nei commi 19.1e 19.2, è stata inserita con Delibera di C.C. n.10 del 02.02.2007.

Successivamente, con Delibera di C.C. n. 14 del 09.05.2008 sono stati inseriti gli ulteriori commi 19.3 e 19.4



Regolamento, sono nulle e prive di effetti. La nullità ed inefficacia concerne, in generale, le clausole che condizionano sospensivamente la pienezza dei diritti sull'immobile al verificarsi di determinati fatti o attività, e le clausole che incidono sulla libera disponibilità dell'immobile e sul suo trasferimento mortis causa, in modo maggiormente limitativo rispetto a quanto previsto all'art. 6 del presente Regolamento. Allo scopo di rendere opponibili anche ai terzi l'invalidità e l'inefficacia delle clausole in questione, il Funzionario Responsabile è autorizzato a stipulare, ove occorresse, con i concessionari che ne facciano richiesta e che si facciano carico delle relative spese, apposta integrazione alla convenzione già stipulata.

19.4 – Tutti i bandi stipulati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, che riportino clausole o condizioni diverse da quanto previsto nello stesso, s'intendono automaticamente e senz'altro a questo conformati. Le convenzioni stipulate dal Funzionario Responsabile dovranno obbligatoriamente conformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento al momento della presentazione delle domande, ancorché relative a suoli assegnati a seguito di Bandi a questo non conformi.

