



COMUNE DI ATZARA
PAESAGGI RURALI STORICI D'ITALIA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E VENDITA DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/03/2022

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 12/03/2024

INDICE

- 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 - Elementi essenziali per le convenzioni
- Art. 13 - Cessione e locazione immobili — Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione
- Art. 14 - Modalità e tempi di pagamento
- Art. 15 - Penali
- Art. 16 - Cessione degli immobili - Casi speciali
- Art. 17 - Opere non ultimate
- Art. 18 - Opere di urbanizzazione
- Art. 19 - Aree per la realizzazione dei servizi del P.I.P.
- Art. 20 - Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi
- Art. 21 - Spese contrattuali
- Art. 22 - Facoltà di deroga del Consiglio Comunale
- Art. 23 - 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 Atzara, -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 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 (art. 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.

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-industriali;
- 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) Imprese agricole per le sole attività connesse all'agricoltura dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ricavati prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali ad esclusione di ogni forma e tipo di allevamento;

1 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 18/04/2005 si definisce piccola l'impresa che:

- a) ha meno di 50 occupati
- b) ha un fatturato medio annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di Euro.
- 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 dichiarerà:

- 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

Il prezzo di cessione delle aree 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 vigente ed è determinato annualmente, tenendo anche conto degli oneri burocratici necessari per l'assegnazione (spese tecniche, amministrative, notarili etc.) con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

Il prezzo di cessione deve essere determinato tenendo conto della destinazione e dei volumi edificabili.

Il corrispettivo di assegnazione di cui al comma precedente è determinato al netto dei contributi pubblici finalizzati per la predisposizione del Piano, per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Con la deliberazione di cui sopra, il valore di acquisizione delle aree deve essere stabilito in misura non inferiore al costo di acquisizione in conformità alle norme vigenti in materia espropriativa, tenendo conto del corrente valore venale delle aree, sulla base di una stima tecnica redatta dall'ufficio. Resta fermo che il prezzo di cessione effettivo sarà quello determinato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e del presente regolamento con riferimento al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Gli eventuali maggiori introiti di assegnazione rispetto alle spese sostenute o da sostenere per la completa attuazione del P.I.P., conseguenti ad aggiornamenti corrispettivi o offerte in rialzo, dovrà essere prioritariamente destinato ad interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'ambito interessato dal P.I.P., salvo che l'Amministrazione comunale non abbia già investito con altre risorse di bilancio.

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 Tecnico 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:

Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione dei lotti;

- a) Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;
- b) Tipo di cessione: in proprietà i lotti fondiari per le attività produttive;
- c) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- d) 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);
- e) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- f) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- g) Scadenza del bando;

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

Il bando predisposto dal Servizio Tecnico e sottoscritto dal Responsabile dello stesso 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, 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 così costituita:

Presidente: Segretario Comunale o suo sostituto;

Componenti: Responsabile del Servizio Tecnico e Commercio, o da loro delegati.

Segretario Verbalizzante: le funzioni vengono assunte da un dipendente nel ruolo Amministrativo.

La commissione di cui al presente articolo è nominata con atto del Responsabile del Servizio Tecnico;

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

Per i tecnici istruttori e per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità e potenziale conflitto di interessi come previsto dall'art. 51 del Codice di Procedura Civile e dell'art. 6bis della legge 241/2000. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità e potenziale conflitto di interessi 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 indirizzata al Comune di Atzara 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 Atzara;
- d) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza dall'assegnazione di altro lotto analogo in territorio di Atzara, 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 Atzara, 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.

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 -DII 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.

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) Certificato del casellario giudiziario in originale;
- c) Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- d) Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- e) Schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto da tecnico abilitato e corredato da relazione tecnica illustrativa dell'intervento che si intende realizzare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio;
- f) Relazione descrittiva tecnico-economica dell'insediamento con quantificazione delle aree coperte, degli impianti da installare, delle macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare. La relazione dovrà essere completa di cronoprogramma di realizzazione dell'intervento e di studio di fattibilità sottoscritto da un professionista;
- g) Dichiarazione rilasciata da professionista tecnico abilitato attestante che trattasi di attività particolarmente rumorosa molesta;
- h) Dichiarazione rilasciata da professionista tecnico abilitato attestante che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili e o insufficienti;
- i) 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;
- j) 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:

- k) Tutti gli elementi per documentare il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività economica prevista per l'utilizzazione dell'insediamento;
- l) Documentazione attestante il numero dei dipendenti in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto;
- m) 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), b), i), k), l) e per l'eventuale documentazione integrativa di cui alla lett. j) 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, 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, 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 del Servizio Tecnico 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.

Gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione entro i 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione.

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.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto (convenzione) di assegnazione delle aree una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente Regolamento o nello schema di contratto (convenzione) approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

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 una nota tramite posta certificata elettronica (PEC), cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni 30 (trenta) dalla ricezione (fa fede la Certificazione PEC).

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 due 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 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).

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 criteri di valutazione:

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

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

1. OCCUPAZIONE DIRETTA ALLA DATA DELL'ISTANZA totale max punti 20)
 - a) Addetti (0,50 punti ogni addetto) max punti 10)
 - b) Rapporto investimenti/addetti max punti 10)

fino a € 50.000,00 punti 10)
da € 50.001,00 fino a € 75.000,00 punti 7)
da € 75.001,00 fino a € 100.000,00 punti 4)
oltre € 100.000,00 punti 1)

Il punteggio per ciascun dipendente dell'impresa deve essere calcolato in funzione del numero di dipendenti in servizio per almeno 12 (dodici) mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto. Il punteggio è assegnato solo in caso sia dimostrato almeno 1 (uno) addetto negli anzidetti 12 mesi.

2. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI ED UTILIZZAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE totale max punti 20)

a) Valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e dei settori che contribuiscono a sviluppare l'artigianato locale ed il turismo max punti 10)

Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

Imprese che operino nel settore dell'innovazione tecnologica e quelle che adottano sistemi tecnologici avanzati nel processo di produzione max punti 10)

Il punteggio per l'innovazione tecnologica sarà attribuito con riferimento alla maggiore o minore incidenza dell'investimento ad essa riferito rispetto all'investimento complessivo dei soli macchinari.

Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

3. COPERTURA FINANZIARIA totale max punti 25)

Il punteggio relativo sarà attribuito alle imprese che dimostrano di avere già ottenuto la concessione di agevolazioni finanziarie pubbliche, nazionali, regionali o comunitarie, nonché a quelle che dimostrano di poter comunque realizzare l'iniziativa progettata con mezzi propri, anche attraverso il ricorso al credito.

a) Copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, per il 100% dell'investimento punti 25)

b) Copertura finanziaria, non dimostrata e documentata punti 0)

c) Copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, >0% e <100% dell'investimento, il punteggio sarà attribuito in proporzione per interpolazione lineare.

4. IMPRESE CHE RISPETTINO I CANONI DELLA BIOEDILIZIA E DELL'ECOSOSTENIBILITÀ totale max punti 10)

Nel bando dovranno essere indicati i criteri di attribuzioni del punteggio a cui la Commissione dovrà attenersi.

5. ANZIANITÀ DI PRESENZA NEL TERRITORIO totale max punti 25)

Il punteggio sarà attribuito in ragione di punti 1 (uno) per ogni anno di presenza dell'attività nel territorio comunale, calcolata dalla data di istituzione della sede/stabilimento in Atzara alla data di scadenza del bando.

6. SITUAZIONI PARTICOLARI totale max punti 20)

Al fine di agevolare lo spostamento nelle aree P.I.P. delle attività già esistenti all'interno del centro abitato di Atzara, sarà attribuito un punteggio aggiuntivo alle attività produttive che, per le loro caratteristiche, hanno presentato particolari criticità nell'ambito dei rapporti di vicinato, della gestione della viabilità e dei parcheggi. Inoltre, un punteggio aggiuntivo sarà attribuito alle aziende che operino in situazioni di incompatibilità e impossibilità di adeguarsi alla legislazione vigente in

materia ambientale, di igiene e sicurezza nonché ad attività che provvisoriamente fruiscono, in locazione, di un lotto comunale nell'area P.I.P. in argomento.

Per maggiore semplicità si provvederà con l'attribuzione dei seguenti punteggi:

- a) Attività ubicate all'interno del centro abitato perimetrato di Atzara e non compatibili con la destinazione residenziale (zone A, B e C) punti 10);
- b) Sfratto esecutivo punti 8);
- c) Per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario (solo per residenti a Atzara) punti 5);
- d) Consorzi di imprese legalmente costituiti o società consortili, anche in forma cooperativa: punti 1;
- e) Ditta che non possiede locali di proprietà e idonei per l'esercizio dell'attività per la quale si chiede l'assegnazione del lotto nell'ambito del territorio comunale o in Comuni limitrofi nel raggio di 5 km punti 10)
- f) Esercizio attività in locale dichiarato non idoneo o inagibile punti 10).

Potranno essere valutati altri parametri indicati dal bando e altri requisiti posseduti dal soggetto richiedente purché indicati dal bando.

7. OFFERTA ECONOMICA totale max punti 60)

Sarà attribuito un punteggio pari a due punti percentuali o frazione di essi per ogni punto percentuale o frazione di esso di rialzo del prezzo offerto rispetto al prezzo unitario del lotto.

A parità di punteggio delle imprese collocate in graduatoria all'ultimo posto utile, 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 - Elementi essenziali per le convenzioni

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

Art. 13 - Cessione e locazione immobili — Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione

Le unità immobiliari costruite non potranno essere alienate nei 5 (cinque) 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 5 (cinque) 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

Il proprietario dell'area può cedere anche in locazione l'intero immobile o parte dell'immobile (le due parti dell'immobile create anche a livello edilizio devono risultare agibili e funzionali per le attività esercitate) realizzato a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 (sei) e per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2 (due) del presente Regolamento previa Autorizzazione da parte dell'Amministrazione su presentazione dell'Istanza da parte del proprietario dell'area con tutti i dati relativi alla ditta subentrante in locazione con relativa presentazione dell'attività da svolgere, inoltre, il legale rappresentante della ditta subentrante in locazione dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

Il canone annuale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così determinato ai fini della cessione per le parti residenziali ed al 5% per le parti produttive. Per le cooperative a proprietà indivisa, il canone di locazione sarà determinato dall'assemblea dei soci in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costi degli edifici produttivi + costi delle opere comuni o del diritto di superficie aumentate dei relativi interessi sui capitali mutuati), nonché la somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione. Per la cooperativa a proprietà indivisa, la revisione del canone sarà determinata dall'assemblea dei soci sulla base delle variazioni degli elementi di costo, di cui al punto precedente. Per gli Enti di edilizia residenziale pubblica, la determinazione e revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di Legge. Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, il Comune applicherà a carico del concessionario una penale pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti o canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa; nel caso di reiterate analoghe infrazioni, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazioni ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono nulli di diritto, e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, potrà comportare l'applicazione di una sanzione pecuniaria di €5.000,00.

Art. 14 – 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.

E' consentito, a chi ne faccia richiesta, la rateizzazione del pagamento con le seguenti modalità:

- a) 1 (una) prima rata pari al 50% del corrispettivo entro 30 giorni dal ricevimento della lettera Ufficiale di assegnazione del lotto;
- b) 2 (due) rate semestrali, ognuna paria al 25% del corrispettivo più gli interessi calcolati al tasso vigente all'inizio del semestre di riferimento per l'interesse legale, con scadenze a partire dall'ultimo giorno utile per il pagamento della prima rata da versare.

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.

Art. 15 - 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 Atzara, 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 1° Settore - Ufficio Patrimonio del Comune di Atzara così come i casi di risoluzione dei contratti e di decadenza.

Art. 16 - Cessione degli immobili - Casi speciali

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 5 (cinque) 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 5 (cinque) 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 Atzara 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. 17 - Opere non ultimate

L'Amministrazione attraverso il Responsabile del Servizio Tecnico, 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 rinunziataria 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 rinunziataria 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. 18 - Opere di urbanizzazione

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

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. 19 — 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 20;
- b) termini di esecuzione delle opere e di attivazione del servizio punti da 0 fino a 20;
- 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 e 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. 20 - 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. 21 - 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. 22 - 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. 23 - 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.

Art. 23.1 - 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 un anno dalla sua entrata in vigore.

Se superato l'anno 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 l'anno a quanto richiesto dal Regolamento restituisce volontariamente la propria area all'Amministrazione non verrà applicata alcuna penale.

Entro il 31 maggio 2024 è consentita, senza pagamento di penali, la cessione dell'area, da parte dei proprietari in regola con i pagamenti dell'area di competenza, ad altra impresa idonea, secondo quanto disposto all'art. 16 del presente regolamento.

Le somme eventualmente spettanti saranno restituite agli aventi diritto, entro un anno dalla conclusione delle procedure inerenti il rientro delle aree al patrimonio comunale
