



COMUNE DI CELLINO SAN MARCO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DEI LOTTI RICADENTI IN ZONA P.I.P.**

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 14 aprile 2016)

INDICE

Art. 1 - Finalità

Art. 2 - Individuazione terreni

Art. 3 - Beneficiari

Art. 4 - Richiesta di assegnazione

Art. 5 - Commissione Tecnica

Art. 6 - Bando

Art. 7 - Punteggi

Art. 8 - Criteri generali di assegnazione

Art. 9 - Graduatoria

Art. 10 - Facoltà di deroga

Art. 11 - Assegnazioni

Art. 12 - Consegna del lotto e progettazione

Art. 13 - Costi e modalità di pagamento

Art. 14 - Obblighi dell'assegnatario/acquirente

Art. 15 - Opere di urbanizzazione

Art. 16 - Revoca assegnazione provvisoria - Rinuncia

Art. 17 - Cessione di immobile

Art. 18 - Spese contrattuali

Art. 19 - Norme transitorie e finali

Art. 20 - Entrata in vigore

Art. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti di caratteri artigianali, industriali (*piccole industrie a ridotto inquinamento acustico e ambientale comprese quelle di trasformazione di prodotti agricoli*), commerciali, di deposito, con i relativi servizi quali mense, attrezzature ricreative, assistenziali ecc. sempre connesse alle attività, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività nelle aree comprese nel P.I.P..

Art. 2 - Individuazione terreni

Le aree oggetto di assegnazione, già acquisite dal Comune, sono quelle comprese nella zona P.I.P. del vigente strumento urbanistico.

Le aree sono cedute in proprietà pubblica ai sensi della legge 449/97 art. 49 comma 17 che ha modificato la L. 865/71 art. 27.

Art. 3 – Beneficiari

Possono concorrere alle assegnazioni dei lotti per la realizzazione di strutture produttive 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, in possesso dei requisiti previsti dal regolamento.

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.

Art. 4 – Richiesta di assegnazione

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti devono produrre domanda al SUAP, secondo i tempi e le modalità contenute nel bando di gara, e devono possedere, a pena d'esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere regolarmente documentati:

1. iscrizione alla CCIAA;
2. assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori con poteri di rappresentanza per la società e per i soci, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'esclusione dalle gare per i contratti pubblici o il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione o essere assegnatari di beni pubblici;

La domanda dovrà contenere:

- 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'attività che l'impresa intende avviare o sviluppare;
- c. Se trattasi di nuove iniziative, precisazione dettagliata dell'attività;
- d. Indicazione della superficie richiesta 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 circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività;
- h. Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti;
- i. Dichiarazione di rispetto delle norme di sicurezza.

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 da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.

Alla domanda 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 descrittiva tecnico finanziaria 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;
- f. Ricevuta di versamento del deposito cauzionale nella misura del 5% del costo del suolo richiesto;
- g. Dichiarazione di conoscenza e accettazione integrale del regolamento per l'assegnazione di aree PIP, nonché dello schema di convenzione, approvato con delibera di consiglio comunale unitamente al Piano per gli Insediamenti produttivi ai sensi del disposto della Legge n. 865/1971;
- h. Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità nell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma del presente regolamento. Le certificazioni e le attestazioni potranno essere autocertificate secondo le normative vigenti.

Art. 5 – Commissione Tecnica

La valutazione delle domande e la formulazione della graduatoria è di competenza di una Commissione tecnica, costituita dal Responsabile del Servizio Attività Produttive che la presiede e da due funzionari dell'Amministrazione Comunale. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un dipendente con la qualifica di istruttore. La Commissione è nominata con provvedimento del predetto responsabile.

Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di

astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; accertata l'esistenza dei presupposti predetti, si dovrà provvedere alla sostituzione del componente.

La Commissione è validamente costituita con la presenza di tutti componenti e decide a maggioranza dei presenti. Essa, compiute le valutazioni di cui all'art. 7, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando.

In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione Tecnica potrà invitare le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 15 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento.

Art. 6 – Bando

Il Responsabile del Servizio Attività Produttive, emana un bando per l'assegnazione dei suoli finalizzato alla approvazione di una graduatoria compilata in base all'art. 7 di questo Regolamento.

Il bando deve indicare tra l'altro:

- Elenco dei lotti disponibili;
- Superficie di ogni singolo lotto che non può essere inferiore a 1000 mq.;
- Prezzo del suolo per mq.;
- Ammontare e modalità di versamento;
- Termine e modalità di pagamento;
- Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli;
- Modalità di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- Priorità nell'assegnazione ed eventuali punteggi;
- Scadenza bando.

Art. 7 – Punteggi

La Commissione provvederà a formare la graduatoria sulla base dei punteggi da attribuire secondo i seguenti criteri di preferenza:

a) Imprese già ammesse a finanziamento pubblico per l'attività per la quale è programmato l'insediamento	Punti 15
b) Imprese che all'epoca della domanda hanno sede in aree ricadenti in zona diverse dalla zona "D" del vigente strumento urbanistico del Comune di Cellino San Marco che intendano trasferire l'attività in zona PIP	Punti 15
c) Imprese che hanno già sottoscritto la convenzione e che intendono ampliare impianti produttivi già assegnati nella zona PIP	Punti 10
d) Imprese già proprietarie, da almeno 3 anni, di un'area ricadente nella zona di espansione del P.I.P., con una superficie almeno corrispondente a quella minima dei lotti da assegnare e/o richiesta	Punti 15
e) Per ciascun dipendente dell'impresa in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto (per ogni dipendente fino a un massimo di 15 unità)	Punti 02

f) Consorzi di imprese o società consortili, anche in forma di cooperativa, legalmente costituiti	Punti 10
g) Imprese di nuova costituzione formata da giovani imprenditori (max 40 anni) e/o imprenditoria femminile o startup così come definiti dal regolamento regionale	Punti 15

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda.

A parità di punteggio avranno precedenza enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dai contratti l'area ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71, e negli altri casi si procederà tramite sorteggio da espletarsi a cura della Commissione tecnica in seduta pubblica.

Art. 8 – Criteri generali di assegnazione

L'individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione Tecnica tenendo conto dell'organico raggruppamento delle strutture, in relazione all'attività di ciascuna, dell'entità dell'iniziativa e della dimensione dell'azienda, seguendo, ove possibile, il criterio dell'accorpamento delle attività per settori omogenei, nonché, nel rispetto di eventuali preferenze formulate nella domanda, ove motivate da particolari esigenze tecniche.

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

Art. 9 – Graduatoria

La commissione esaminatrice formulerà una graduatoria provvisoria per l'assegnazione delle aree secondo i punteggi e le preferenze indicate dall'articolo 7.

La graduatoria provvisoria sarà approvata con determina dirigenziale del Responsabile del Servizio Attività Produttive, comunicata alla Giunta Comunale, e pubblicata all'Albo pretorio e sul sito istituzionale per 15 giorni consecutivi.

Entro i 15 giorni successivi al termine di pubblicazione, gli interessati potranno produrre al Comune per iscritto le loro osservazioni. Decorso tale termine la Commissione si pronuncerà nei successivi 15 giorni, sulle osservazioni, eventualmente modificando il punteggio attribuito, con la conseguente riformulazione della graduatoria definitiva che sarà approvata con determina dirigenziale del Responsabile del Servizio Attività Produttive, comunicata alla Giunta Comunale, e regolarmente pubblicata all'Albo pretorio e sul sito istituzionale.

La graduatoria ha una validità triennale a decorrere dalla data di esecutività della determina dirigenziale di approvazione definitiva della stessa e sarà utilizzata per le assegnazioni dei lotti disponibili e per quelli che si renderanno disponibili a seguito di rinuncia o decadenza degli assegnatari o in caso di risoluzione della convenzione di cessione di proprietà delle aree.

Qualora le domande pervenute ed esaminate favorevolmente dalla Commissione Tecnica fossero inferiori alla disponibilità dei lotti, ovvero, in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle ditte collocate utilmente in graduatoria, fino ad esaurimento, l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree, inviando lettera raccomandata con avviso di ricezione e/o via PEC, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 10 giorni dalla ricezione. Farà fede il timbro postale di spedizione.

Nella eventualità che l'esperimento di gara previsto dal periodo precedente del presente articolo, risulti infruttuoso, il Responsabile della struttura, potrà assegnare i lotti, con procedura negoziata senza pubblicazione di bando pubblico, previa deliberazione di Giunta Comunale e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati da I presente regolamento. Analogamente potranno essere assegnati lotti disponibili anche in caso di rinuncia da parte dell'impresa che abbia già stipulato la relativa convenzione. L'assegnazione diretta, in assenza di bando, potrà essere effettuata solo ed esclusivamente nel caso in cui sia stato completamente esaurito l'elenco dell'ultima graduatoria approvata.

Art. 10 – Facoltà di deroga

Nel caso di istanze per l'insediamento di aziende di valenza regionale e/o nazionale, ovvero di aziende che introducano, nei settori di riferimento indicati, oggettivi elementi di innovazione, e/o di forte valenza occupazionale, e/o di notevole incidenza dal punto di vista ambientale, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria può, con proprio atto, ed in deroga alla procedure disciplinate dal presente Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti a mezzo di apposita convenzione.

Ove l'assegnazione, di cui al comma precedente, 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 istruttoria favorevole del Responsabile del Servizio Attività Produttive e del Servizio Urbanistica.

Art. 11 – Assegnazioni

L'assegnazione dei suoli in proprietà infatti avviene in due fasi:

- a) **Assegnazione provvisoria**, limitata al tempo di realizzazione dell'impianto produttivo e, comunque, alla durata del titolo edilizio rilasciato per la realizzazione dell'impianto, è regolata dalla convenzione di cui allo schema allegato al presente regolamento, e non costituisce promessa unilaterale di vendita ai sensi dell'art. 1987 del Codice Civile;
- b) **Assegnazione definitiva** mediante stipulazione di atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà.

Alla sottoscrizione della convenzione amministrativa di cui alla precedente lettera a) consegue l'immissione dell'assegnatario nel possesso del lotto al fine di utilizzarlo a scopo edificatorio. La convenzione regola, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'impianto produttivo, il cui rispetto costituisce condizione per la definitiva acquisizione da parte della ditta assegnataria del diritto di proprietà sul lotto assegnato.

È data comunicazione alla ditta assegnataria entro 20 giorni dall'adozione dell'atto di assegnazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di posta certificata, del provvedimento di assegnazione, con i dati tecnici necessari per l'individuazione del lotto, con il costo complessivo, con le modalità di pagamento e con invito a sottoscrivere presso il Comune la convenzione, in data prefissata nel medesimo invito e comunque con preavviso non inferiore a 30 giorni.

Entro trenta giorni dalla data di notifica/comunicazione dell'atto di assegnazione, la ditta deve provvedere al pagamento del **20%** del costo complessivo a titolo di acconto.

Il mancato pagamento dell'acconto e la conseguente mancata sottoscrizione della convenzione comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.

Il prezzo del suolo da assegnare è determinato annualmente secondo le modalità previste dall'art. 14 del D.L. del 29.02.1983 55, convertito con modificazioni nella L. n. 131 del 26.04.1983 e successive modifiche e integrazioni.

L'impresa assegnataria non può cambiare ragione sociale prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà, salvo dimostrazione della continuità aziendale, o di diverse altre disposizioni del presente regolamento.

L'atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà del lotto è stipulato a seguito della dichiarazione di **ultimazione dei lavori dell'impianto produttivo**, regolarmente sottoscritta dall'assegnatario e dal direttore dei lavori e corredata di una relazione asseverata del direttore dei lavori comprensiva di documentazione fotografica e secondo le seguenti modalità:

- Il rogito per gli atti di cessione può essere effettuato dal Segretario Generale del Comune, ovvero da un notaio a scelta della ditta, che dovrà comunque rogare in presenza di un funzionario dell'Ente;
- Il Comune convocherà l'assegnatario con almeno 20 giorni di anticipo con apposita notifica a mezzo di raccomandata A.R. contenente il giorno e l'ora in cui dovrà presentarsi presso la residenza municipale per la stipula dell'atto, e nel caso di stipula presso notaio di fiducia della ditta, la data dovrà essere concordata con gli uffici comunali;
- Le spese relative ai frazionamenti, ai contratti di cessione e di ogni altra natura sono a carico degli assegnatari.

L'atto pubblico di cessione, a pena di nullità, deve prevedere l'obbligo del rispetto delle norme del presente regolamento e dell'atto di convenzione, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 86519/71, con le quali vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 12 – Consegna del lotto e progettazione

Il lotto è consegnato in possesso al beneficiario all'atto della sottoscrizione della Convenzione secondo i parametri e i riferimenti geometrici e/o catastali in essa riportati.

Il progetto esecutivo dell'impianto deve essere presentato, entro **6 mesi** dalla sottoscrizione della convenzione di assegnazione provvisoria, allo Sportello Unico per acquisire i pareri dell'ufficio urbanistico, dell'AUSL, dei VV.FF. e tutti gli altri pareri che si rendano necessari per la tipologia dell'attività, al fine del rilascio dell'autorizzazione unica. Esso non può subire variazioni prima del rilascio dell'autorizzazione unica.

Art. 13 – Costi e Modalità di pagamento

Il prezzo di cessione delle aree è fissato annualmente dalla Giunta Comunale. Tale prezzo, sulla base della istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale, sarà determinato conformemente a quanto stabilito dall'art. 14 del DL 55/1983 convertito nella legge 131/83 e s.m.i.. Alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà non si provvederà ad aggiornamenti del prezzo né a conguagli rispetto a quello previsto nella

convenzione amministrativa.

L'importo dovuto dall'acquirente, quale prezzo del lotto P.I.P. sarà corrisposto per una quota pari al **25%** (*comprensiva della cauzione versata all'atto della presentazione della domanda*) all'atto della sottoscrizione della convenzione a pena di decadenza e per il restante **75% in tre rate di cui la prima del 25% entro 12 mesi** successivi alla sottoscrizione della convenzione, *la seconda del 25% dopo 24 mesi* successivi alla sottoscrizione della convenzione, *la terza entro 36 mesi* successivi alla sottoscrizione della convenzione. L'acquirente dovrà altresì corrispondere, *se dovuti*, gli oneri di urbanizzazione secondo la misura vigente e secondo le modalità previste dalla normativa speciale in materia. L'obbligo relativo al pagamento delle rate pari al 75% a saldo del prezzo di cessione dovrà essere garantito, dalla ditta assegnataria, mediante stipula di atto di fideiussione bancaria o assicurativa con società o istituti aventi sede legale e amministrativa nel territorio nazionale.

Art. 14 - Obblighi dell'assegnatario/acquirente.

I suoli vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e così come pervenuti al Comune senza che gli acquirenti possano pretendere modifiche o sistemazioni dei terreni.

L'acquirente dovrà:

- a. realizzare sull'area ceduta, in conformità alle prescrizioni del PIP, l'opificio con divieto di costruzione degli immobili a destinazione abitativa prima della realizzazione di quelli da adibire a struttura produttiva;
- b. presentare, entro 6 mesi dalla data della firma della convenzione, salvo eventuale proroga su richiesta motivata, per altri 6 mesi, una domanda unica con la quale chiede l'approvazione di ogni atto comunque denominato necessario alla realizzazione ed entrata in funzione dell'impianto produttivo che intende attivare;
- c. ritirare l'autorizzazione unica, a valere come permesso di costruire, entro 30 gg dalla data di notifica del parere favorevole al rilascio della medesima;
- d. iniziare i lavori tassativamente entro il termine previsto nella specifica convenzione; i lavori risulteranno iniziati quando saranno poste in essere consistenti opere di fondazione a seguito di accertamenti da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale;
- e. ultimare i lavori tassativamente entro il termine previsto nella specifica convenzione, salvo il verificarsi di imprevedibili cause di forza maggiore, e perciò indipendenti dalla volontà dell'assegnatario, e subordinatamente ad espresso provvedimento di proroga emesso dal Responsabile del *SUAP*, sentito il Responsabile dell'Urbanistica, su tempestiva domanda da parte dell'assegnatario. I lavori risulteranno ultimati quando, a seguito di accertamenti da parte degli uffici competenti, sarà rilasciato il certificato di agibilità;
- f. rigorosamente rispettare i tempi e gli impegni dichiarati nella domanda di assegnazione, pena la revoca del diritto acquisito, con l'eccezione della fattispecie di proroga disciplinata nella precedente lettera e), e compatibilmente con le previsioni normative in materia urbanistica e/o contenute in norme speciali. Detti tempi ed impegni risultano infatti vincolanti in quanto oggetto di attribuzione di punteggio in fase di assegnazione del lotto e perciò dovranno necessariamente essere previsti nella convenzione.
- g. ad avviare l'attività produttiva entro sei mesi dal rilascio del certificato di agibilità.

L'atto pubblico di cessione, a pena di nullità, deve prevedere l'obbligo del rispetto delle norme del presente regolamento e dell'atto di convenzione, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 86519/71, con le quali vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

L'inosservanza delle norme di regolamento o dell'atto di convenzione, imputabile alla volontà della ditta assegnataria, comporta la decadenza dell'assegnazione provvisoria;

L'inosservanza delle norme di regolamento o dell'atto di convenzione, imputabile alla volontà della ditta proprietaria del lotto, divenuta tale a seguito di atto pubblico di cessione stipulato conseguentemente a dichiarazione di ultimazione dei lavori, comporta la risoluzione dell'atto pubblico di cessione, secondo la procedura prevista dall'art. 1454 del Codice Civile.

Art. 15 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dall'Amministrazione comunale secondo quanto previsto dal piano di attuazione. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario, può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 16 – Revoca assegnazione provvisoria - Rinuncia

L'inosservanza degli obblighi inerenti i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione, nonché di avvio dell'attività produttiva, ovvero la rinuncia da parte del concessionario comporteranno la risoluzione di diritto della convenzione con conseguente retrocessione della disponibilità del bene in favore del Comune e decadenza dal diritto di assegnazione definitiva. A tal fine il Comune avvia il procedimento di decadenza dell'area entro 30 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o di perdita del diritto di disponibilità del lotto.

Qualora la ditta assegnataria/proprietaria, entro un anno dalla stipula della convenzione, non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'intervento oggetto del permesso a costruire o dell'autorizzazione unica, dovrà informare l'Amministrazione comunale che, per ragioni di pubblico interesse, può con delibera di G.C. attivarsi per rientrare in possesso e/o nella proprietà dell'area assegnata/ceduta. La risoluzione comporterà la corresponsione di un indennizzo, in favore del concessionario, pari al 95% degli importi fino ad allora introitati, trattenendo il 5% a titolo di penale.

Qualora la rinuncia sia manifestata oltre il termine di cui al comma precedente, il Comune restituirà una somma pari al 90% degli importi fino ad allora introitati, trattenendo il 10% a titolo di penale;

Nel caso di risoluzione contrattuale o di rinuncia oppure nel caso in cui non sia possibile utilizzare le opere edificate sul lotto in tutto o in parte, l'Amministrazione Comunale non dovrà riconoscere alcun risarcimento o indennizzo all'impresa assegnataria, riservandosi di addebitare alla stessa eventuali oneri di demolizione necessari per la messa in sicurezza dei luoghi e/o il riutilizzo del lotto.

Qualora insorgano controversie di cui al comma precedente, la questione sarà sottoposta ad apposita **commissione di conciliazione** che dovrà decidere entro 30 giorni dalle osservazioni. La stessa sarà composta dal

responsabile del Settore Urbanistica, da un tecnico di fiducia del concessionario e da un tecnico (*ingegnere, architetto o geometra con almeno 10 anni di anzianità di iscrizione al relativo albo*) scelto a sorte, alla presenza delle parti, tra una rosa di 3 nominativi indicati dai rispettivi ordini professionali di riferimento. I relativi costi dei tecnici esterni all'Amministrazione sono posti a carico della ditta rinunciataria.

Se le osservazioni formulate sono ritenute incongrue dalla Commissione di conciliazione, il Responsabile del Servizio Attività Produttive con decisione formale richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata ed eventualmente delle strutture sulla medesima edificate. In mancanza di riscontri, entro 15 giorni, il Responsabile del Servizio Attività Produttive, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo del comune, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato, che sarebbe tenuto a rispondere entro 30 giorni dal termine finale di pubblicazione dell'avviso.

Nel caso in cui nessuno manifesti interesse all'acquisizione della struttura, nei precitati termini, l'Amministrazione delibera di acquisire il lotto o i lotti al medesimo prezzo di assegnazione dell'area decurtato delle penali di cui ai commi sulle somme versate, e delle eventuali ulteriori spese sostenute.

Art. 17 – Cessione di immobile

La parte acquirente si obbliga a non alienare e/o affittare e/o cedere la disponibilità o il godimento, anche parzialmente, il terreno oggetto dell'assegnazione ed i fabbricati su di esso realizzati, né a costituire sugli stessi diritti reali di godimento, per un periodo di **4 anni** dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile.

Il Comune può autorizzare l'alienazione e/o l'affitto, e/o la cessione della disponibilità e del godimento, anche prima dei tre anni, solo a seguito di dimostrate ragioni che giustificano il trasferimento dell'attività produttiva.

Decorso **4 anni** dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, l'area e gli immobili su di essa costruiti, potranno essere venduti al libero mercato senza i vincoli di cui al primo comma;

La vendita e la locazione anche dopo **4 anni** potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti titolari di attività di cui al precedente articolo 1.

È comunque consentita l'assegnazione dell'alloggio, ove realizzato, al custode dell'impianto produttivo.

È comunque ammesso il trasferimento delle aree concesse e/o degli immobili su di esse realizzati anche prima del termine **previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo**, nel rispetto delle destinazioni di cui all'art. 1, nel caso di:

- a. Decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte;
- b. Donazione dell'intero complesso aziendale o dell'area a parenti entro il 2° grado;
- c. Conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- d. Scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- e. Fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- f. Cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese;

g. Impossibilità a proseguire l'attività o l'intervento per gravi motivi di salute o motivate eccezionalità.

In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente **clausola**, "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 Cellino San Marco copia autentica della relativa nota di iscrizione", da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale.

Art. 18 – Spese contrattuali

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione o permuta) sono a carico degli assegnatari dei lotti.

Art. 19 – Norme transitorie e finali

Le domande di assegnazione giacenti presso questa Amministrazione alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono considerate inefficaci per cui non producono effetti giuridici.

Le pratiche di assegnazione dei lotti che, alla data di approvazione del presente Regolamento, non siano state perfezionate, devono essere definite entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Le convenzioni per l'assegnazione dei lotti già stipulate e per le quali l'assegnatario, per motivi non dipendenti dalla sua volontà, (mancanza di opere primarie o secondarie da realizzarsi a cura del Comune o altri casi particolari debitamente documentati, ecc.) non abbia ottemperato a quanto disposto dall'atto convenzionale stesso, devono essere definite entro il termine massimo di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Al fine di incentivare l'interesse degli imprenditori, attraverso alcune agevolazioni, soprattutto temporali, e di maggiore respiro, per far sì che i lotti ancora disponibili siano immessi sul mercato produttivo, consentendo da un lato all'Amministrazione di portare a compimento l'intervento pubblico, e ai privati di accedere a condizioni meno gravose, rispetto ai loro investimenti, viene riconosciuta ai soggetti stipulanti le aree nella zona PIP, l'esenzione IMU per gli immobili accatastati in categoria "C" e TARI per un periodo di tre anni decorrenti dalla data di inizio dell'attività.

I casi non previsti dal presente regolamento nonché le richieste in deroga rispetto allo stesso saranno, di volta in volta, valutati dalla G.M. che, sentiti gli uffici competenti, deciderà in merito.

Art. 20 - Entrata in vigore

Il presente regolamento, che entra in vigore a decorrere dalla data della sua approvazione, annulla e sostituisce le precedenti disposizioni regolamentari per l'assegnazione dei lotti P.I.P. del Comune di Cellino San Marco mentre restano vigenti tutte norme tecniche di attuazione prevista dal Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Restano fatte salve, inoltre, le precedenti disposizioni per le assegnazioni di lotti artigianali effettuate prima dell'approvazione del presente Regolamento.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia.