



Comune di Pomarance

REGOLAMENTO PER LE
ASSEGNAZIONI DELLE AREE PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O
TERZIARI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 28/04/2004

Modificato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29 del 14/05/2012, n. 65 del 27/11/2014 e n. 23 del 28/04/2017

REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O TERZIARI.

Indice generale

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Aspiranti all'assegnazione
- Art. 3 - Formulazione delle domande
- Art. 4 - Criteri di accesso e di assegnazione
- Art. 5 - Commissione per la predisposizione della graduatoria
- Art. 6 - Assegnazione e sua accettazione
- Art. 7 - Assegnazione dei lotti residui
- Art. 8 - Stipulazione della convenzione
- Art. 9 – Cessione del diritto di superficie e di proprietà
- Art. 10 - Obblighi ed inadempimenti della ditta assegnataria
- Art. 11 – Cause di decadenza
- Art. 12 - Progetti mirati
- Art. 13 - Entrata in vigore

Appendice

Domanda di assegnazione di aree per insediamenti produttivi e/o terziari

Art. 1

Oggetto

1. L'assegnazione di aree di proprietà comunale non edificate per insediamenti di imprese nelle zone produttive e/o terziarie previste dal P.R.G. è regolata secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli.
2. Sono soggette al presente regolamento anche le assegnazioni di aree di proprietà comunale che saranno incluse nei piani di insediamenti produttivi da realizzarsi ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 2

Aspiranti all'assegnazione

1. Hanno diritto all'assegnazione imprese (in base alla tipologia prevista nelle destinazioni d'uso urbanistiche consentite dalla normativa di P.R.G.) che intendano utilizzare i lotti per l'esercizio della propria attività, costituite o che intendano costituirsi sotto qualsiasi forma giuridicamente valida;
2. Hanno altresì diritto all'assegnazione i soggetti che erogano servizi funzionali prioritariamente alle esigenze dell'insediamento.
3. In ogni caso non può essere assegnato ad ogni singolo soggetto più del 25% della superficie complessiva dell'intero comparto costituente il piano particolareggiato.
4. In presenza di progetti particolarmente significativi si può derogare, con atto di Giunta Comunale, al 25% purché gli stessi presentino caratteristiche interessanti sia sotto il profilo produttivo che occupazionale.

Art. 3

Formulazione delle domande

1. I soggetti che aspirano all'assegnazione devono far pervenire all'amministrazione comunale apposita domanda in carta legale, utilizzando il modello definito in appendice al presente regolamento, o altro modello adottato dall'amministrazione comunale, compilato in ogni sua parte e completo degli allegati ivi previsti.

2. Di norma le assegnazioni vengono effettuate in seguito a pubblicazione di apposito bando, fatto salvo quanto disposto ai seguenti articoli 7 e 12.

3. in ogni caso la cessione delle aree può essere effettuata in favore di soggetti in possesso dei requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione.

Art. 4

Criteria di accesso e di assegnazione

1. I criteri di accesso indicano i requisiti minimi per poter entrare in graduatoria.

2. I requisiti minimi, per le imprese già in attività, sono determinati come appresso:

a) iscrizione alla camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato per le imprese già costituite;

b) assenza delle procedure fallimentari, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico dell'impresa o dei suoi legali rappresentanti;

c) iscrizione al registro delle imprese commerciali presso la competente camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato ex art. 2195 del codice civile;

d) essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione.

3. Per la definizione della graduatoria si terrà conto dei seguenti elementi di valutazione:

A. utilizzo di energia geotermica nel processo produttivo (laddove le aree PIP siano fornite di idonea rete alimentata da energia geotermica);

B. attività che qualifichino o diversifichino l'assetto produttivo locale;

C. impatto sull'occupazione locale (numero degli addetti di nuova occupazione);

D. impatto ambientale;

E. risparmio energetico;

F. settore economico di attività;

G. insediamento di nuove attività;

H. trasferimento di attività esistente ubicate in zone residenziali;

I. tempi di realizzazione del programma.

Il bando di assegnazione dovrà contenere i punteggi da attribuire agli elementi elencati secondo gli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale.

Per definire gli indirizzi di cui al comma precedente la Giunta Comunale dispone di 100 punti:

60 per gli elementi di cui alle lettere a), b) c), d),e); 40 per quelli di cui alle lettere f) g) h)i).

In caso di parità si provvederà all'assegnazione in base al maggior punteggio riportato nell'elemento "occupazione". Nell'eventuale ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

4. Il Direttore del Settore Sviluppo Economico approva il bando di assegnazione, da effettuarsi sulla scorta degli elementi definiti nei precedenti 2° e 3° comma, dandone opportuna comunicazione alle organizzazioni di categoria delle imprese e dei lavoratori.

Art. 5

Commissione per la predisposizione della graduatoria

1. E' istituita una commissione per la predisposizione delle graduatorie di assegnazione dei lotti composta dei seguenti membri o loro delegati:

- Direttore del Settore Sviluppo Economico;

- Direttore del Settore Gestione del Territorio.

- Direttore del Settore Affari Generali al quale vengono attribuite anche le funzioni di Segretario della Commissione;

Le funzioni di presidente della Commissione sono svolte dal Direttore del Settore Sviluppo Economico.

La commissione potrà avvalersi altresì di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'amministrazione comunale per la definizione delle graduatorie.

2. La commissione, sulla scorta dei criteri di accesso e di assegnazione come definiti ai sensi del precedente art. 4 e del relativo bando di assegnazione, procede alla formazione di una proposta di graduatoria per l'approvazione da parte del Direttore del Settore Sviluppo Economico.

La graduatoria approvata ha validità di anni 2 a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto direttoriale, costituendo titolo idoneo all'acquisto di lotti eventualmente resisi disponibili:

a) per recesso o inadempienza degli aggiudicatari;

b) Per disponibilità di nuovi lotti realizzati come ampliamento del PIP per il quale si è concorso in origine.

Art. 6

Assegnazione e sua accettazione

1. Il Direttore del Settore Sviluppo Economico approva la graduatoria sulla base delle risultanze del verbale della Commissione di cui all'art. 5.

2. Il Direttore del Settore Sviluppo Economico, disposti gli adempimenti di cui al 1° comma, convoca i richiedenti, in ordine di graduatoria, per la scelta dei lotti. Al momento della scelta i richiedenti devono sottoscrivere un atto unilaterale d'impegno all'acquisto entro i termini stabiliti nella determinazione con cui si approva la graduatoria ed a versare una somma a titolo di anticipo di € 5.000.

3. In base agli impegni sottoscritti dai singoli richiedenti, il Direttore dispone l'assegnazione dei lotti introitandone contestualmente l'anticipo.

4. Il soggetto che risulta assegnatario deve produrre le certificazioni e le documentazioni richieste dall'amministrazione comunale, nei termini fissati, a pena di decadenza. La decadenza comporta l'incameramento dell'anticipo, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 6-bis.

5. Nel caso di assegnazione a favore di soggetti non ancora costituiti in imprese, l'assegnazione stessa può avvenire a favore di una delle persone fisiche che costituiranno l'impresa, questa dovrà essere obbligatoriamente costituita prima della stipula del regolare atto di cessione.

6. Qualora, prima della stipulazione del regolare atto di cessione, si verificasse il decesso del richiedente o dovesse comunque mutare la ragione sociale del soggetto assegnatario, gli interessati, o aventi causa o diritto, devono formalmente comunicare al Comune di Pomarance la conferma dell'interesse all'assegnazione e l'eventuale nuova denominazione del soggetto subentrante. In caso contrario l'assegnazione si ritiene decaduta, senza restituzione dell'anticipo.

6-bis. Qualora, prima della stipula del regolare atto di cessione, si verificassero condizioni in base alle quali, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, si dovesse ritenere opportuno non procedere alla stipula stessa in quanto dalla verifica di tali circostanze appaia derivare un nuovo assetto del sistema socio-economico locale più vantaggioso per il territorio e per l'Ente, il Comune potrà, anche previo concerto con il richiedente, dichiarare unilateralmente la decadenza di quest'ultimo dal beneficio della concessione.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, si provvederà all'integrale restituzione al richiedente dell'acconto versato.

7. Il Direttore dello Sviluppo Economico, acquisiti tutti gli elementi necessari, procede ad assumere la determina di approvazione della convenzione per la cessione dei lotti, che deve riportare gli obblighi e gli adempimenti di cui al successivo articolo 10.

8. Ad esclusione di quanto previsto al precedente comma 6bis, il mancato perfezionamento della cessione delle aree dopo la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'impegno all'acquisto, comporta l'acquisizione definitiva alle casse comunali dell'anticipo di cui al comma 2, che in tale circostanza dovrà ritenersi onere per l'esecuzione del procedimento.

Art. 7

Assegnazione dei lotti residui

1. Qualora, concluse le procedure di pubblicazione ed assegnazione a seguito di graduatoria descritte ai precedenti articoli 5 e 6 del presente regolamento, si accerti la disponibilità di lotti liberi, la Giunta Comunale, su segnalazione del Direttore del Settore Sviluppo Economico, potrà assegnare i lotti sulla base di semplice domanda, purchè non siano trascorsi più di 5 anni dalla chiusura delle procedure che hanno portato alla definizione della graduatoria.

2. Il decorso dei 5 anni di cui al comma precedente è determinato da apposito provvedimento emanato dal Direttore del Settore Sviluppo Economico con il quale si dichiarano concluse le operazioni di aggiudicazione e si dà atto dei lotti residui.

3. Per richiedere l'assegnazione diretta dei lotti residui è sufficiente che gli interessati:

- Certificano il possesso dei requisiti minimi di cui al comma 2 del precedente articolo 4;
- propongano un progetto per attività con codice Ateco compatibile con la destinazione d'uso delle aree PIP residue;
- Propongano un progetto compatibile con i vincoli urbanistici vincolanti l'urbanizzazione dell'area PIP oggetto di richiesta.

4. I soggetti interessati possono far pervenire la domanda utilizzando il modello definito in appendice al presente regolamento.

5. Il procedimento di assegnazione dei lotti residui avviene con le modalità di cui ai commi da 2 a 8 del precedente articolo 6.

6. Restano validi e vincolanti, anche nel caso dell'assegnazione diretta dei lotti residui, tutti i termini di cui ai successivi articoli 8, 9, 10 e 11 del presente regolamento. Restano altresì a carico dell'assegnatario tutti gli oneri contrattuali e le eventuali spese per i frazionamenti necessari.

Art. 8

Stipulazione della convenzione

1. Assunti gli atti di assegnazione dei lotti si procede alla formale cessione e stipulazione della convenzione che dovrà avvenire nel giorno ed ora stabiliti dal Direttore del Settore.

2. Dalla data di stipulazione della convenzione iniziano a decorrere i termini di cui al successivo articolo 10 del presente regolamento.

Art. 9

Cessione a terzi del diritto di superficie e proprietà

1. Non è ammessa la cessione del diritto di superficie o di proprietà a terzi sia per quanto concerne l'area, sia per quanto concerne la costruzione sovrastante, se non trascorsi dieci anni dalla data della certificazione di agibilità/abitabilità, salvo casi di comprovata necessità, previa autorizzazione della Giunta Comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 5 e fatta eccezione per l'alienazione forzata nell'ambito di procedure esecutive, in tale ultimo caso anche senza la prescritta autorizzazione.

2. Trascorso tale termine e sino al ventesimo anno dalla data della certificazione di agibilità/abitabilità, la cessione a terzi, in possesso dei requisiti di cui agli art. 2 e 4 c. 2, dell'area ottenuta in proprietà o diritto di superficie è comunque subordinata all'autorizzazione del Direttore del Settore Competente, che dovrà essere rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta debitamente motivata e documentata ed alle seguenti ulteriori condizioni:

a) che in caso di locazione o di trasferimento del diritto di superficie il relativo canone e prezzo di cessione siano determinati in stretta relazione al prezzo corrisposto al Comune rivalutato con i dati ISTAT e le eventuali migliorie;

b) che in caso di vendita dell'area ottenuta in proprietà, il titolare corrisponda all'Amministrazione Comunale una somma pari alla differenza (se positiva) tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base dei dati ISTAT.

Il canone ed i prezzi di cui alle lettere a) e b) sono accertati per convalida da una apposita terna peritale così composta:

✕ un tecnico nominato dall'assegnatario;

✕ un tecnico nominato dall'acquirente o dal locatario;

✕ un tecnico comunale.

Il giudizio di stima della terna peritale è inappellabile dalle parti.

3. Al fine di agevolare l'insediamento produttivo, è ammesso che, in presenza di apposita richiesta di assegnazione per la realizzazione di una attività produttiva avente le caratteristiche di idoneità previste dall'area, il lotto o i lotti vengano ceduti ad apposita società di leasing che, a garanzia del finanziamento concesso all'assegnatario, intenda mantenere la proprietà dell'area sino alla conclusione del contratto di leasing, che non potrà essere superiore a 10 anni. In tale circostanza è ammessa la stipula del contratto di cessione purchè nello stesso contratto vengano riportate le motivazioni della cessione alla società di Leasing e che quest'ultima accetti i termini contrattuali inerenti le penalizzazioni e la restituzione dell'area al Comune in caso di mancato rispetto delle tempistiche previste agli articoli 10 e 11 del presente regolamento.

4. La società di leasing potrà disporre dell'area solo nell'ambito del contratto di leasing stipulato con l'assegnatario. In caso di inadempienza da parte dell'assegnatario la società di Leasing potrà essere autorizzata alla cessione o locazione dell'area con le modalità di cui alle precedenti lettere a) e b) del comma 2 di questo stesso articolo, purchè l'insediamento rispetti i requisiti richiesti dalle norme urbanistiche vigenti; in alternativa verranno applicati gli artt. 10 e 11 del presente regolamento.

Art. 10

Obblighi ed inadempimenti della ditta assegnataria

1. Nel caso che l'impresa si avvalga della facoltà di rateizzare il corrispettivo dovuto è obbligata a presentare polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale.

2. Nel caso che il soggetto assegnatario non presenti la richiesta di concessione edilizia entro 120 giorni dalla data della stipulazione o non la ritiri entro i termini previsti dalla data di emissione del provvedimento di concessione, tale soggetto perderà il diritto alla titolarità dell'area che tornerà in pieno possesso dell'Amministrazione Comunale.

Il suddetto termine di 120 giorni potrà essere prorogato con delibera della Giunta Comunale, previa motivata richiesta del proprietario-assegnatario **fondata su presupposti oggettivi. La proroga non potrà eccedere i 90 giorni.**

previa motivata richiesta del proprietario-assegnatario, per un ulteriore periodo stabilito dalla stessa giunta comunale,.

3. I lavori di realizzazione dell'immobile dovranno iniziare entro 6 mesi dal rilascio della concessione edilizia. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile e/o agibile non può essere superiore a mesi 36 dall'inizio dei lavori. Qualora alla scadenza dei 36 mesi l'assegnatario abbia realizzato solo parte delle opere, il Direttore del Settore potrà assentire con proprio provvedimento ad idonea proroga su motivata e documentata istanza da parte dell'assegnatario, previo parere della Giunta Comunale.

4. Qualora la realizzazione del progetto sia subordinata ad autorizzazioni o provvedimenti analoghi da parte di autorità preposte da acquisire dopo il rilascio delle autorizzazioni comunali, il termine dei 6 mesi di cui al precedente comma 3 s'intende decorrente dal rilascio delle autorizzazioni o provvedimenti necessari.

Art. 11

Cause di decadenza

1. La cessione in proprietà o diritto di superficie decadrà e il Comune rientrerà nella piena proprietà del bene assegnato nei seguenti casi:

A. qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 10 commi 2, 3 e 4;

B. in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o della locazione;

C. qualora l'attività non venga iniziata entro 60 giorni dalla certificazione di agibilità;

D. qualora vengano eseguiti lavori edilizi in difformità dai titoli abilitativi e dagli strumenti urbanistici;

E. in caso di difformità della destinazione d'uso dei locali alle indicazioni contenute nella domanda di assegnazione.

2. Nei casi di decadenza suddetti il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 60% a titolo di penale.

3. Le spese notarili, per bolli, diritti imposte e tasse rese necessarie per la riacquisizione delle aree alla proprietà comunale o per la cancellazione del diritto di superficie, restano a carico degli assegnatari inadempienti e saranno detratte dalla somma da restituire all'assegnatario decaduto già decurtata della penale di cui al precedente comma 2.

4. Le eventuali opere realizzate sull'area assegnata passeranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente o del concessionario inadempiente.

5. Resteranno altresì a carico dell'acquirente o concessionario inadempiente le spese necessarie per la pulizia dell'area e per l'eventuale smaltimento di rifiuti o quant'altro dovesse essere rimosso dal terreno assegnato. Il Comune potrà sostituirsi all'acquirente dichiarato decaduto rivalendosi, ove possibile, sulle somme da restituire per la riacquisizione dell'area. Il potere sostitutivo potrà essere esercitato solo qualora le spese oggetto del presente comma siano coperte dalle somme da restituire all'acquirente o concessionario inadempiente, una volta detratta la penale di cui al comma 2 e le spese di cui al comma 3.

2. Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere contenute in maniera esplicita negli atti di stipulazione e trascrizione.

3. I soggetti per i quali sono state dichiarate decadute le assegnazioni ai sensi del comma 1 del presente articolo, sono comunque ammessi a partecipare ad assegnazioni di cui all'art. 7 e all'art. 12, nonché ai bandi di cui all'art. 3 comma 2.

Art. 12

Progetti mirati

1. Nel caso di predisposizione di aree di proprietà dell'amministrazione comunale o private convenzionate, finalizzate all'attrazione di investimenti imprenditoriali altamente qualificati,

nell'ambito di progetti mirati, l'Amministrazione comunale, previa apposita informazione alle organizzazioni di categoria, procede alle assegnazioni anche in deroga agli articoli precedenti del presente regolamento, con delibera della Giunta Comunale sentita la commissione di cui all'articolo 5.

Art. 13
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Dopo tale data cessa l'applicazione dei previgenti regolamenti, che con l'adozione del presente sono contestualmente abrogati.

2. Verrà, inoltre, inserito a cura del Segretario Comunale nella raccolta dei regolamenti comunali.

(segue in pagina successiva: ... omissis...)



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O TERZIARI

**AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI POMARANCE**

Il sottoscritto _____

Nato a _____ il _____

residente in _____ Via _____ n. _____

a) nella sua qualità di rappresentante legale dell'impresa/associazione di imprese denominata

_____ con sede legale in _____

via _____ n. _____ che svolge l'attività di _____

_____ iscrizione alla camera di
commercio o all'albo delle imprese artigiane di _____ numero

_____ del _____

b) in nome e per conto della costituenda impresa _____ che

svolgerà l'attività di _____

CHIEDE

L'assegnazione del lotto di terreno nella zona _____

Per l'insediamento della seguente attività produttiva (descrizione sommaria dell'attività da insediare con specificazione, se del caso, delle superfici coperte necessarie e della loro destinazione):

DICHLARA

Che il progetto d'impresa riguarda il settore di attività economica di cui al codice _____
individuabile all'allegato A del presente modello di domanda.

Che la presente domanda per l'assegnazione del lotto viene presentata al fine di:

- a) insediare una nuova impresa di fatto
- b) trasferire una unità produttiva esistente ma non localizzata sul territorio del comune di Pomarance
- c) trasferire una unità produttiva esistente localizzata sul territorio comunale in zona residenziale/non residenziale ancorchè se ne modifichi la denominazione
- d) ampliare l'attuale dimensione di azienda già esistente sul territorio comunale

Che il processo produttivo dell'attività da insediare utilizzerà energia geotermica nella misura presunta di _____ megacal / giorno (per le aree PIP fornite di idonea rete alimentata da energia geotermica)

Che il progetto d'impresa da insediare prevede una occupazione complessiva di n. _____ unità, intendendo con ciò il numero delle persone che saranno direttamente assunte dall'impresa in pianta stabile in seguito all'insediamento oggetto della presente richiesta (escluse pertanto le unità operative per le quali si prevede il trasferimento da altri impianti produttivi o da altre aziende di proprietà o ricollegabili al legale rappresentante firmatario della presente richiesta)

Che il progetto d'impresa da insediare prevede l'adozione dei seguenti accorgimenti tecnologici mirati alla riduzione dell'impatto ambientale negativo che ha l'insediamento proposto:

Che il progetto d'impresa da insediare prevede l'adozione dei seguenti accorgimenti tecnologici mirati al risparmio energetico:

Che per la realizzazione del programma di investimenti per la realizzazione del progetto aziendale da insediare nel lotto oggetto della presente domanda si prevedono _____ mesi.

Dichiara inoltre, consapevole del fatto che in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti,

1. di non trovarsi /e che la società rappresentata non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del paese in cui è stabilito, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non trovarsi in stato di sospensione dell'attività commerciale;
2. che l'impresa rappresentata è in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione;
3. di accettare senza condizione o riserva alcuna tutte le disposizioni contenute nel bando di assegnazione;
4. di essere a conoscenza delle norme fissate nel vigente regolamento comunale per le assegnazioni delle aree per insediamenti produttivi e commerciali e di accettarne integralmente il contenuto;
5. di essere a conoscenza in particolare degli artt. 10 e 11 del suddetto regolamento disciplinanti le penalizzazioni da applicare nel caso di mancato rispetto, nella realizzazione del progetto d'impresa, di quanto dichiarato riguardo agli elementi di valutazione contenuti nel bando, secondo le percentuali di variazione assegnate sempre all'interno dello stesso bando;
6. di essere a conoscenza delle norme urbanistiche contenute nel piano particolareggiato che regolano le aree oggetto della presente assegnazione.

SI IMPEGNA

1. a fornire all'amministrazione comunale, dietro esplicita richiesta, ogni dato ed informazione tesi a completare ed integrare la presente istanza;
2. a costituire l'impresa prima della stipula del regolare atto di cessione ne caso di imprese non ancora costituite.

_____ li _____

In fede
