



COMUNE DI CALENZANO

Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili comprese insediamenti produttivi -P.I.P.-

(Approvato con deliberazione n.135/CC del 29 novembre 2004)

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione, i costi e le condizioni per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Calenzano, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M.12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 2

Contenuti

1. L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle previsioni dell'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, dopo aver espropriato le aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi, utilizza tali aree mediante cessione in proprietà.
2. Le procedure indicate negli articoli seguenti sono finalizzate all'individuazione delle imprese cui assegnare i lotti, moduli o unità minime di intervento (u.m.i.) prefigurati nel progetto del PIP.

Art. 3

Bando

1. Con determinazione del responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia viene approvato il bando pubblico per l'assegnazione delle aree all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi.
2. Il bando comunale deve contenere l'individuazione delle modalità di presentazione delle domande, della formazione della graduatoria e delle procedure per l'assegnazione.
3. A seguito del bando gli operatori interessati presentano apposita domanda secondo le indicazioni di cui all'art.6.

Art. 4

Soggetti ammessi

1. All'assegnazione delle aree di cui all'art.1 possono concorrere aziende singole o riunite in consorzio per l'insediamento di proprie nuove unità locali produttive esclusivamente di tipo artigianale e industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M.12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La domanda per l'assegnazione delle aree può essere presentata anche da cooperative edificatrici per la realizzazione di edifici da assegnare ai propri soci per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1.

Art. 5

Consorzio

1. L'Amministrazione deve avere un unico referente nella fase di predisposizione del progetto e della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Pertanto, prima della stipula dell'atto di cessione delle aree e delle relative convenzioni, qualora non già riuniti in consorzio o cooperativa edificatrice al momento della presentazione della domanda, tutti i soggetti assegnatari devono costituirsi in consorzio.
2. Il consorzio di cui al comma 1 dev'essere costituito anche per la progettazione e realizzazione unitaria degli edifici, qualora prevista dal P.I.P..

Art. 6
Domanda di partecipazione

1. Le domande di partecipazione devono essere presentate con l'utilizzazione dell'apposito modello approvato con determinazione dell'unità organizzativa comunale competente e devono contenere:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale e partita I.V.A. (qualora già ottenuta) del titolare dell'impresa individuale e, ove già iscritta, gli estremi di iscrizione al registro delle imprese e all'Albo delle imprese artigiane presso la Camera di Commercio Industria Artigianato; dati anagrafici e codice fiscale del legale rappresentante, la ragione sociale o denominazione ed i relativi dati identificativi della società, consorzio o società cooperativa, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura;
 - b) autodichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione e per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 9;
 - c) dichiarazione con il quale il richiedente si impegna, nel caso in cui risulti assegnatario, ad assumersi gli obblighi di accettazione delle condizioni di assegnazione delle aree, del prezzo di cessione e dell'obbligo a consorzarsi di cui all'art. 5.
 - d) dichiarazione di presa d'atto e di accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando, con accettazione dell'assegnazione dei lotti o moduli-u.m.i risultanti nella graduatoria definitiva;
2. Alla domanda dev'essere allegata una relazione tecnico-illustrativa con l'indicazione e le caratteristiche del lotto o modulo-u.m.i. di cui si chiede l'assegnazione e con dettagliate informazioni sull'attività da insediare e programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine. L'indicazione del lotto o modulo-u.m.i. non è vincolante per il Comune ai fini dell'assegnazione.

Art. 7
Cause di irricevibilità e di rigetto

1. Costituiscono cause di irricevibilità della domanda:

- a) la presentazione della domanda fuori del termine finale indicato nel bando;
- b) la mancanza della sottoscrizione della domanda oppure la sottoscrizione della domanda in forme diverse da quelle previste dal DPR 445/2000 per la presentazione delle dichiarazioni sostitutive;
- c) la presentazione della domanda direttamente ad uffici diversi da quelli indicati nel bando;
- d) la trasmissione della domanda a mezzo posta, ove la stessa pervenga all'ufficio Protocollo dopo otto giorni dal termine finale indicato nel bando ;

2. Costituiscono comunque cause di rigetto della domanda ricevibile:

- a) la mancanza di indicazioni relative alla lett. a) dell'art. 6, comma 1, tali da non consentire l'individuazione e la reperibilità del soggetto richiedente;
- b) la mancanza anche di una sola delle dichiarazioni di cui alla lettera b), c) e d) del precedente art. 6, comma 1.;
- c) la mancanza della relazione di cui all'art. 6, comma 2.

2. Le cause di irricevibilità e di rigetto sono NON SANABILI. L'interessato può comunque presentare una nuova domanda completa, entro il termine finale indicato nel bando per la presentazione delle domande.

Art. 8
Verifiche

1. Le autodichiarazioni in ordine al rispetto dei requisiti sono verificate dalla unità organizzativa comunale competente prima della conclusione della fase di assegnazione definitiva.
2. Alle dichiarazioni rese ed alla documentazione presentata si applica il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 ed in particolare gli articoli 75 e 76. Pertanto, ferme le sanzioni penali, qualora, a seguito dei controlli sopra indicati, i requisiti dichiarati in sede di presentazione della domanda risultassero non conformi rispetto a quanto dichiarato ovvero qualora per altre evenienze imputabili a fatti del preassegnatario non si potesse pervenire all'assegnazione definitiva o al perfezionamento della cessione dell'area, il richiedente decade dal diritto all'assegnazione.
3. Nel caso di cui al comma 2 il responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente procede con propria determinazione all'assegnazione seguendo l'ordine di graduatoria definitiva.

Art. 9

Criteri di priorità e attribuzione dei punteggi

1. Ai sensi dell'art. 27, comma 6, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.
 2. In subordine a quanto previsto al comma 1 e fermo restando quanto previsto all'art. 4, comma 1, è data priorità ai proprietari espropriati fino al massimo complessivo del trenta per cento della superficie utile lorda realizzabile nelle aree messe a concorso. L'ordine di priorità fra gli stessi è stabilita in base al punteggio conseguito con i criteri di cui ai commi successivi.
 3. Ad ogni domanda sarà attribuito, dalla Commissione Comunale di cui all'articolo 10, un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri rinvenibili in un programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare unitamente alla domanda ai sensi dell'art.6 .
 4. I criteri valutazione per l'attribuzione del punteggio sono i seguenti:
 - a) Imprese con sede legale o unità locale operativa nel Comune di Calenzano punti 5
 - b) aziende con sede nel Comune di Calenzano sottoposte a sfratto esecutivo non attribuibile a morosità o altro inadempimento contrattuale o responsabilità delle stesse punti 3
 - c) aziende che intendono trasferire il laboratorio ubicato all'interno di zone residenziali A e B del Comune di Calenzano come individuate dal P.R.G.C. punti 2
 - d) trasferimenti di attività produttiva conseguenti a variazione delle destinazioni urbanistiche della zona in cui è ubicata nel Comune di Calenzano punti 3
 - e) numero di addetti alla data di pubblicazione del bando, compresi i titolari nel caso di impresa artigiana:
 - e1) da 1 a 5 unità lavorative punti 1
 - e2) da 6 a 10 unità lavorative punti 2
 - e3) oltre 10 unità lavorative punti 3
 - f) numero di moduli-u.m.i. richiesti:
 - f1) n. 1 punti 4
 - f2) n. 2 punti 3
 - f3) n. 3 punti 2
 - f4) oltre n. 3 punti 1
 - h) consorzio di imprese punti 3
 - i) cooperativa edificatrice punti 2
- I punteggi sopra indicati sono cumulabili.
In caso di consorzio o cooperativa edificatrice i punteggi dalla lettera a) alla lettera e) si conteggiano per ogni impresa consociata.
5. I proprietari dei locali che fanno domanda, singolarmente o attraverso consorzio o cooperativa edificatrice, chiedendo l'attribuzione del punteggio sopra indicato alle lettere c) e d) del comma 4, prima della stipula dell'atto di cessione-convenzione, devono sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi, a spese dei medesimi proprietari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale si impegnano per sé, successori ed aventi causa, pena la decadenza dall'assegnazione, a trasferire l'attività entro sei mesi dalla dichiarazione di agibilità dei nuovi locali. e comunque a non insediare, nei locali dai quali devono trasferirsi, altra attività di tipo produttivo artigianale e industriale.

Art. 10

Commissione

1. Per l'esame e la valutazione delle domande è costituita una Commissione composta dal responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, che la presiede, dal Segretario Comunale o suo delegato e dal Responsabile della subunità organizzativa in materia di Sviluppo Economico, al quale sono attribuite anche le funzioni di segretario della commissione.

Art. 11

Istruttoria delle domande e graduatoria

1. La Commissione compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede all'attribuzione dei relativi punteggi ai sensi dell'art. 9, redigendo la graduatoria provvisoria.
2. In caso di parità, la Commissione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere comunicate preventivamente agli interessati con invito a presenziare.
3. La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia, è comunicata ai concorrenti ed è pubblicata per quindici giorni consecutivi

all'Albo Pretorio del Comune. Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.

4. La Commissione Comunale esamina le opposizioni presentate e redige la graduatoria definitiva.
5. Il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva viene approvato con determinazione del Responsabile di Settore che costituisce Atto di ASSEGNAZIONE DEFINITIVA.

Art. 12

Tempi di accettazione

1. Entro 15 giorni dalla comunicazione della graduatoria definitiva, l'operatore risultato assegnatario di un'area diversa da quella indicata nella domanda, può comunicare l'eventuale rinuncia al lotto o modulo-u.m.i. assegnato. Qualora entro tale data non pervenga al Comune alcuna indicazione in tal senso, l'operatore deve adempiere agli impegni assunti nella dichiarazione d'impegno redatta nella domanda.
2. Nel caso di rinuncia di cui la comma 1, il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia procede all'attribuzione del lotto, modulo-u.m.i., scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 13

Cessione delle aree edificabili e convenzione

1. Entro 120 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva, fatti salvi i tempi necessari per l'espropriazione delle aree, il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia stipula, con i singoli operatori e/o con i consorzi e/o cooperative edificatrici, contestualmente all'atto di cessione della proprietà delle aree, una convenzione per atto pubblico:
2. La convenzione di cui al comma 1 deve contenere:
 - a) la determinazione del prezzo per la cessione del diritto di proprietà delle aree e le modalità di pagamento, comprensivo del costo di acquisizione delle aree e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) gli obblighi contenuti nella dichiarazione di impegno di cui all'art. 6.;
 - c) l'obbligo a presentare la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo la procedura di cui all'art.14;
 - d) le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo e collaudo;
 - e) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
 - f) il termine per la presentazione della richiesta della concessione edilizia, per l'inizio dei lavori e per l'ultimazione degli edifici;
 - g) le sanzioni a carico del cessionario delle aree per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.
3. La mancata presentazione alla stipula dell'atto di cessione e convenzione comporta la decadenza dell'assegnazione. Il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia procede all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 14

Opere di urbanizzazione

1. Entro sei mesi dalla stipula della convenzione di cui all'art.13, gli assegnatari riuniti in Consorzio, presentano il progetto e la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo le procedure stabilite.
2. La mancata presentazione del progetto e della richiesta di concessione edilizia nei termini di cui al comma 1, salva concessione di proroga fino al massimo di ulteriori sei mesi in caso di comprovata necessità, comporta la decadenza dall'assegnazione.
3. Nel caso di cui al comma 2 l'Amministrazione procede alla restituzione del prezzo di cessione pagato in sede di atto di cessione, trattenendo una somma pari al 10% del prezzo a titolo di penale.
4. Nel caso di cui al comma 2 il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia procede all'assegnazione dei lotti, moduli-u.m.i. scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 15

Termini di esecuzione dei lavori

Gli assegnatari dei terreni, secondo la graduatoria approvata, devono iniziare la costruzione degli immobili e delle opere di urbanizzazione entro un anno dal rilascio della relativa concessione edilizia ed ultimarla entro i termini di

1. validità della concessione edilizia, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso il lotto assegnato deve essere costruito per intero nel termine massimo di anni sei dalla data di rilascio della concessione.

Art. 16

Determinazione del prezzo di cessione

1. Il prezzo delle aree è determinato sulla base del costo sostenuto dal Comune a qualsiasi titolo per l'acquisizione delle aree comprese nell'intero P.I.P., quali a titolo esemplificativo, il costo dell'esproprio definitivo (anche a seguito di accordo transattivo), della cessione volontaria, della compravendita, delle spese notarili, di registrazione, di trascrizione, ecc., ripartito proporzionalmente alla superficie utile lorda edificabile nei lotti, moduli-u.m.i. oggetto della cessione. Il prezzo di cessione comprende inoltre gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria, ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 e successive modifiche ed integrazioni;
2. Nel caso di soggetti assegnatari già proprietari di aree comprese nel P.I.P., questi si devono impegnare, con apposita dichiarazione da allegare alla domanda, a cedere volontariamente le aree stesse al Comune al prezzo determinato in base alle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità.
3. A seguito di determinazione del costo definitivo delle aree, il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia provvede a chiedere il pagamento di eventuale conguaglio rispetto al prezzo versato in sede di atto di cessione.

Art. 17

Vincoli

1. Le costruzioni edificate sull'area non possono essere oggetto di cessione in proprietà, comodato, locazione o altro per cinque anni successivi alla dichiarazione di agibilità, salva autorizzazione comunale per comprovata necessità.
2. La utilizzazione dell'immobile è comunque ammessa solo per attività di cui all'art. 4, comma 1, previo nulla-osta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 18

Risoluzione della vendita

1. L'atto di cessione delle aree si intende espressamente risolto (art.1456 c.c.) nei seguenti casi:
 - a) qualora non venga corrisposto il prezzo definitivo dell'area;
 - b) qualora non vengano rispettati i termini iniziali e finali previsti dalla convenzione per la presentazione della domanda di concessione edilizia e per realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - c) in caso di trasferimento non autorizzato degli edifici realizzati o parte di essi in proprietà, comodato, locazione o altro per cinque anni successivi alla dichiarazione di agibilità;
 - d) in caso di lavori e destinazioni d'uso in difformità sostanziale dalla concessione edilizia o in mancanza della stessa.
2. Nel caso di cui al comma 1 il responsabile apicale della unità organizzativa comunale competente per materia procede all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.
3. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per motivi di cui al comma 1, il prezzo dell'area verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una trattenuta del 15 % a titolo penale. Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata passano in proprietà dell'Amministrazione Comunale, previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, sulla base di una perizia di stima da effettuarsi da parte di una commissione tecnica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante, 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.
4. L'amministrazione comunale si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto di cui al comma 1, lettera c), di comminare in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al 30% del prezzo di cessione dell'area stabilito nell'atto di cessione-convenzione ai sensi dell'art. 16, comma 1. In tal caso l'acquirente, locatario o cessionario a qualsiasi titolo dell'immobile o di parte di esso, sono responsabili in solido del pagamento della sanzione.