CITTA' DI LAMEZIA TERME

INDIRIZZI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE, L'ASSEGNAZIONE E LA SUCCESSIVA CESSIONE DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL P.I.P. ROTOLI

Finalità

1. Il presente atto di indirizzo concerne le modalità per l'individuazione, l'assegnazione e la cessione delle aree destinate ad insediamenti produttivi in località Rotoli.

Selezione per l'assegnazione di aree.

1. L'amministrazione comunale bandisce selezioni mediante procedura di evidenza pubblica per la formulazione della graduatoria sulla base della quale effettuare le assegnazioni e le successive cessioni (trasferimento in proprietà) delle aree, comprese nell'area PIP di loc. Rotoli, acquisite al patrimonio del Comune a mezzo di procedura espropriativa o di atti di cessione volontaria nel rispetto della disciplina di cui al T.U. L. 327/2001, per la realizzazione di insediamenti produttivi, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i[1] secondo le seguenti procedure:
   - limitare le selezioni e le formulazioni delle graduatorie per le assegnazioni finalizzate alla realizzazione di interventi di insediamenti produttivi e servizi, facendo riferimento alle micro, piccole e medie imprese (singole od associate), per la cui definizione si fa riferimento alla normativa comunitaria vigente (Raccomandazione della Commissione Europea 361/2003/CE del 6 maggio 2003 e decreto del Ministero Attività Produttive del 18 aprile 2005, pubblicato nella G.U. 238 del 12/10/2005)[2].

1

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. 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 C.I.P.E.

(comma così modificato dall'articolo 49, comma 17, legge n. 449 del 1997)

7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

2

Ai sensi della Raccomandazione 361/2003/CE del 6 maggio 2003 e D.M. 18/4/05 sono considerate microimprese, piccole imprese e medie imprese quelle che rispettano i requisiti della seguente tabella:

2. Fa parte integrante e sostanziale della documentazione del bando pubblico di selezione la planimetria dell'area P.I.P. di località Rotoli dalla quale possano evincersi i lotti oggetto di assegnazione, con i rispettivi dati identificativi, quali il numero ordinale del lotto medesimo, la superficie fondiaria e la categoria di attività in esso ammissibile (attività non alimentare – attività alimentare o mista – servizi).

Attività escluse dalla selezione

1. Sono escluse dalla selezione tutte le attività urbanisticamente non compatibili con le Zone DM di cui P.R.G. ed in particolare:
   - attività industriali e artigianali che comportano rischi ambientali e così a titolo esemplificativo: attività industriali a rischio di incidenti rilevanti, soggette a notifica ai sensi del D.lgs. 17 settembre 1999 n° 334;
   - impianti di produzione di prodotti fitosanitari e biocidi;
   - impianti produttori di gas tossici che richiedono autorizzazione ai sensi del R.D. n° 147/1927 e seguenti;
   - impianti industriali di produzione, utilizzazione e trattamento di materiali a rischio biologico (art. 78 DLgs n° 626/1994 ed allegato XI);
   - impianti di trattamento, arricchimento e stoccaggio di materiali e residui nucleari;
   - concerie;
   - impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e polveri esplodenti;
   - impianti di prima fusione per la produzione di ghise e acciai;
   - attività estrattive;
   - discariche;
   - tutte le attività che immettono nell'ambiente circostante composti solidi, liquidi o aeriformi, contemporaneamente tossici, stabili e bioaccumulabili;
   - attrezzature per parcheggio di mezzi pesanti;
   - attività di mera rottamazione, ossia senza recupero e commercializzazione dei materiali riutilizzabili.

Bando pubblico di selezione

1. L'assegnazione dei lotti avviene con modalità del tipo "*a sportello*", ossia mediante bando di selezione ad evidenza pubblica, che resta valido fino all'assegnazione totale dei lotti disponibili. Alla fine di

Parametri	Micro impresa	Piccola Impresa	Media Impresa
Dipendenti	< di 10	< di 50	< di 250
Fatturato annuo(in milioni di euro) oppure Totale bilancio (in milioni di euro)	< di 2 < di 2	< di 10 < di 10	< di 50 < di 43

1. I requisiti sono cumulativi nel senso che devono sussistere tutti contemporaneamente.

2. Il numero di dipendenti occupati è calcolato in unità lavorative annue (U.L.A.) ed è pari al numero di dipendenti a tempo pieno durante l'anno, conteggiando il lavoro dei dipendenti che non hanno lavorato tutto l'anno o che hanno lavorato a tempo parziale o come lavoratori stagionali come frazioni di U.L.A. L'anno da prendere in considerazione è quello dell'ultimo esercizio contabile chiuso.

3. Il fatturato annuo e il totale bilancio sono quelli dell'ultimo esercizio contabile approvato e vengono calcolati su base annua; se un'impresa, alla data di chiusura dei conti, ha superato, nell'uno o nell'altro senso e su base annua, le soglie dei dipendenti o le soglie finanziarie, perde o acquisisce la qualifica di media, piccola o microimpresa solo se il superamento avviene per due esercizi consecutivi. Se si tratta di impresa di nuova costituzione, i cui conti non siano ancora stati approvati, i dati in questione sono oggetto di una stima in buona fede ad esercizio in corso.

4. Se l'impresa è "associata" o collegata", i dati dei dipendenti e i dati finanziari sono determinati aggregando i dati dell'impresa stessa ai dati delle eventuali imprese associate o collegate.

ciascun mese successivo all'apertura del bando, le richieste pervenute, previo istruttoria dell'ufficio competente, saranno trattate dalla Commissione P.I.P. per l'assegnazione provvisoria.

2. Il bando deve prevedere:
   a. l'elenco dei lotti disponibili e la superficie di ogni singolo lotto;
   b. il corrispettivo costo iniziale a metro quadro, nonché i termini e le modalità di pagamento;
   c. i parametri di valutazione delle istanze di assegnazione avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui alla lett. e) e i criteri di priorità, con riferimento a quelli stabiliti dal presente atto;
   d. i tempi e le modalità di utilizzo del lotto, i vincoli e le prescrizioni previste a pena di decadenza della assegnazione e/o risoluzione della convenzione, nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativo;
   e. l'obbligo di corredare l'istanza di assegnazione, utilizzando apposita modulistica predisposta:
      - di una relazione di massima indicante gli obiettivi d'impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
      - di una scheda tecnica illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area, e la misura della superficie richiesta;
   f. lo schema della convenzione tipo.

Presentazione della domanda per l'assegnazione e la successiva cessione

1. La domanda di assegnazione delle aree, completa di tutta la documentazione di seguito riportata dovrà essere indirizzata al Dirigente dell'Area Promozione del Territorio via sen. A. Perugini, 88046 Lamezia Terme (CZ) e trasmessa a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. o presentata allo Sportello del Cittadino del Comune di Lamezia Terme ovvero presentata online attraverso piattaforma web opportunamente predisposta sul sito www.comune.lamezia-terme.cz.it
2. Non saranno accettate domande pervenute prima dell'apertura dei termini.
3. La domanda per partecipare alla selezione, sottoscritta dal legale rappresentante in caso di impresa costituita o consorzio ovvero dall'aspirante imprenditore individuale ovvero, nel caso di candidatura da parte di una costituenda società o costituendo consorzio, da tutti i soggetti promotori che rappresentano il team imprenditoriale e che a loro volta designano un capofila, va corredata da autocertificazioni, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, attestanti:
   a. l'iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio competente per territorio, la qualifica d'iscrizione, la forma giuridica, la denominazione dell'azienda, la data di costituzione e l'attiva svolta;
   b. se micro o piccola o media impresa, come precedentemente definita, il possesso dei relativi requisiti;
   c. il numero di addetti dichiarati nell'ultima denuncia mensile all'I.N.P.S.;
   d. il numero di addetti in possesso del diploma di laurea o di maturità;
   e. l'impegno, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di compravendita nelle modalità e termini previsti dal Bando;
   f. che l'impresa o il consorzio di imprese o il richiedente o i richiedenti non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del paese in cui è stabilita la sede legale, 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;
   g. che l'Impresa o il consorzio di imprese è in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana;

h. di essere a completa conoscenza e di approvare le disposizioni contenute nel Bando e nel relativo provvedimento di indirizzo adottato dalla Giunta Comunale con delibera n.121 del 14 marzo 2008;
i. l'impegno a fornire all'Amministrazione Comunale dietro esplicita richiesta ogni dato ed informazione tesi a completare e ad integrare l'istanza e successivamente all'assegnazione provvisoria comprovare quanto reso in autocertificazione;
j. che non sussistano nei confronti della stessa società o impresa le cause di divieto, di decadenza o di sospensione "di cui all'art. 10 della Legge 31 maggio 1965, n. 575 (antimafia).

5. La domanda dovrà inoltre contenere:
   a. le ulteriori dichiarazioni ritenute necessarie ai fini della valutazione, se richieste dal bando;
   b. l'indicazione della superficie fondiaria necessaria per realizzare, secondo le NTA del PIP, l'insediamento proposto (ed eventualmente il numero del lotto richiesto);
   c. l'indicazione, da parte degli interessati, se il successivo atto di cessione sarà stipulato direttamente dagli stessi oppure da altro soggetto operante nel ramo della locazione finanziaria che dovrà vincolarsi a stipulare con l'assegnatario medesimo il relativo contratto.
6. Sono ammessi alla valutazione ai fini della formazione della graduatoria di assegnazione i soggetti che avranno prodotto istanza in forma completa e regolare, fornendo la documentazione indicata nei paragrafi precedenti.
7. Alla domanda andranno allegati:
   a. un piano di fattibilità dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:
      - tipologia produttiva;
      - caratteristiche planovolumetriche del nuovo insediamento con indicazione delle superfici territoriali, coperte, utili lorde destinate alla produzione e destinate alla residenza, i fabbisogni massimi idrici ed energetici;
      - servizi necessari alle attività che si vogliono insediare;
   b. relazione che illustri gli interventi per la tutela ambientale e il risparmio energetico che si intendono attivare nel nuovo insediamento con indicazione del quantitativo di scarichi liquidi (hl), di rifiuti speciali prodotti (Kg), l'emissione di fumi inquinanti.
8. In qualsiasi momento, l'accertamento della mancanza dei requisiti o condizioni rilevanti ai fini della collocazione del singolo richiedente in graduatoria comporterà la revoca di ogni provvedimento in favore del medesimo soggetto, fatta salva ogni altra azione legale;
9. Il piano di fattibilità, la domanda di assegnazione e la relazione di cui ai punti precedenti dovranno essere predisposti su apposita modulistica resa disponibile dall'ente o mediante compilazione online su apposita piattaforma predisposta sul sito www.comune.lamezia-terme.cz.it

Valutazione delle domande

1. L'istruttoria delle domande, ai fini della loro regolarità e completezza, è demandata all'Ufficio Promozione e Sviluppo Competitivo del Territorio che provvede entro il termine di gg. 10 dalla data di ricevimento o regolarizzazione.
2. Ultimata l'istruttoria, le domande verranno sottoposte alla Commissione P.I.P. Rotoli, nel rispetto dell'ordine cronologico di arrivo.
3. la Commissione P.I.P. Rotoli è composta dal dirigente dell'Area Gestione del Territorio, con funzioni di Presidente, dal dirigente dell'Area Promozione del Territorio, dal Direttore Generale o, in sua mancanza, dal Segretario Generale, da quattro rappresentanti rispettivamente delle associazioni degli artigiani, dei commercianti, degli industriali e dei servizi, e da un dipendente comunale con mansione di segretario, nominato dal Presidente.
4. Il Presidente fissa l'ordine del giorno delle riunioni e provvede alla convocazione della Commissione.
5. La Commissione si riunisce con convocazione unica.
6. Le sedute saranno valide con la presenza della maggioranza dei membri.
7. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza dei membri.

8. La fase di valutazione, demandata alla responsabilità e all'insindacabile giudizio della Commissione si conclude con un giudizio di ammissibilità o di non ammissibilità della richiesta e l'attribuzione del punteggio secondo i criteri di cui al successivo punto.
9. La fase di valutazione si conclude di norma entro il termine di 45 giorni dalla data di arrivo della domanda, salvo motivate ragioni che ne giustifichino la dilazione.
10. Qualora nel corso del procedimento di valutazione si rendesse necessario chiedere ulteriori informazioni, chiarimenti o documentazioni, integrative rispetto a quanto regolarmente prodotto dall'impresa, la domanda non seguirà più l'iter cronologico e il termine per la delibera conclusiva della Commissione riprenderà dalla data di arrivo dei dati, chiarimenti e documenti richiesti, tenuto conto del termine assegnato.
11. Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data di richiesta di integrazioni l'istanza verrà archiviata.
12. Il Comune di Lamezia Terme, a mezzo del Dirigente dell'Area Promozione del Territorio, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della delibera della Commissione, comunica in forma scritta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, al/ai soggetto/i richiedente/i l'esito favorevole della valutazione.
13. Comunicazione viene data anche in caso di valutazione negativa con la specificazione dei motivi che l'hanno determinata.
14. Alle proposte di negazione delle richieste presentate si applica quanto previsto dall'art. 10 bis della legge n. 241/90 e succ. modif. e int.
15. Alla valutazione la Commissione procede osservando i criteri di cui al punto successivo

Criteri per la valutazione delle domande finalizzate all'assegnazione

1. Ai fini dell'assegnazione dei punteggi per la predisposizione della graduatoria verranno utilizzati i criteri di seguito tabellati:

	CRITERI OGGETTIVI Fino ad un massimo di 30 punti non cumulabili	Punteggio max attribuibile
1	Soc. Cooperative Sociali o Consorzi di Cooperative Sociali che abbiano la maggioranza dei soci disabili o svantaggiati di cui all'art. 4 della legge 381/91.	30
2	Società Innovative[3]- singole e consorziate	25
3	Società miste (pubblico-privato) che intendono realizzare fabbricati produttivi da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate), industriali, artigiane, commerciali in favore dei propri soci.	20
4	Consorzi (commerciali, industriali, e/o artigiani) che intendono realizzare fabbricati produttivi ad uso dei propri associati.	20
5	Microimprese ed imprese artigiane	15
6	Piccole e medie imprese	10
7	Aziende attualmente con sede operativa in immobili in affitto	8
8	Aziende sottoposte a sfratto	1

	CRITERI SOGGETTIVI fino a un massimo di punti 80 cumulabili	Punteggio max attribuibile
1	Società miste, consorzi o imprese che alla data di approvazione del bando risultino proprietari di terreni ricadenti nell'area PIP DM2	30

[3] Sono definite imprese innovative le società che presentino uno o più dei seguenti requisiti :

1. possesso documentato di una nuova tecnologia di prodotto, processo o servizio;
2. provenienza del nucleo imprenditoriale dall'università e dal mondo della ricerca pubblica e privata (impresa spin-off)
3. collaborazioni con università e mondo della ricerca pubblica e privata sul trasferimento di ricerche e innovazioni tecnologiche e loro applicazioni ai processi aziendali;
4. identificazione di una business idea innovativa (non coperta da altre imprese già esistenti sul mercato nazionale).

Gli elementi sopra indicati devono risultare da idonea documentazione nel piano di impresa.

2	Società miste, consorzi o imprese che abbiano ottenuto il Decreto di finanziamento di attività imprenditoriali	30
3	Dichiarazione d'impegno ad assumere più di 5 dipendenti[4]	15
4	Dichiarazione d'impegno ad assumere da 3 a 5 dipendenti. [2]	10
5	Dichiarazione d'impegno ad assumere fino a 2 dipendenti [2]	5
6	Imprese a prevalente partecipazione femminile	25
7	Imprese a prevalente partecipazione giovanile[5]	25
8	Insediamento di nuove aziende, in corso di costituzione alla data di pubblicazione del presente bando	10
9	Rapporto dipendenti con alta professionalità/totale addetti: Imprese che, in relazione al totale degli addetti, occupano il maggior numero di dipendenti con diploma di laurea o di maturità rapporto più favorevole rapporti intermedi punti rapporto più sfavorevole	 5 Proporzionale 0

	CRITERI INSEDIATIVI fino a un massimo di punti 30 cumulabili	Punteggio max attribuibile
1	Trasferimento di attività esistente, ubicata in zona in contrasto con la normativa urbanistica vigente, con l'impegno a dismettere l'insediamento attuale	20
2	Imprese con sede operativa nel Comune di Lamezia Terme con necessità di rilocalizzazione per incompatibilità pregressa col tessuto residenziale dovuta a: - nocività, insalubrità e molestia dell'impianto; - sovraccarico passivo diretto od indotto sulla struttura viaria cittadina; - per caratteristiche di vetustà e obsolescenza del manufatto architettonico - per l'impossibilita' di ampliamenti - perché ubicate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a pubblici servizi	 15 12 8 8 15
3	Attività già esistenti nella zona industriale che necessitano di ampliamento	15
4	Trasferimento/concentrazione di attività esistente, precedentemente frazionata in più sedi	18
5	Insediamenti di nuove attività artigianali, direzionali e di servizio	20
6	Insediamenti di nuove attività industriali	15
7	Insediamenti di nuove attività commerciali	10
8	Trasferimento d'aziende da altro ZTO non in contrasto con la normativa urbanistica vigente	10

	CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE fino ad un massimo di punti 80 cumulabili	Punteggio max attribuibile
1	Adesione a sistemi di gestione ambientale normati: • di processo: EMAS II, ISO 14000, ISO 14040, • di prodotto: Ecolabel, UNI prodot, ISO 14040, Ecoprofit ISO14061 F.S.C., ecoetica (SA 8000)	 10 10
2	Appartenenza a filiere di prodotti tipici locali o certificate da marchi ambientali	8
3	Efficienza e risparmio energetico (delle attrezzature e delle macchine, degli organi illuminanti, ecc..)	15
4	Sistemi di recupero delle Acque di lavorazione e loro riutilizzo	15
5	Messa a dimora di essenze autoctone per la copertura delle aree di parcheggio	4
6	Previsione di spazi verdi con alberature autoctone a medio/alto fusto	6

[4] Tale dichiarazione dovrà essere successivamente dimostrata mediante assunzione a tempo indeterminato

[5] Così definite con riferimento alle leggi di finanziamento (488, ec..)

7	Pavimentazione esterna in materiale permeabile	4
8	Utilizzo di materie prime secondarie, provenienti dal recupero di rifiuti	8

Assegnazione

1. Alla formazione delle graduatorie, distinte per comparto food/non food provvede con propria determinazione il Dirigente dell'Area Promozione del Territorio sulla base dei punteggi attribuiti dalla Commissione;
2. La Giunta Comunale effettuerà le assegnazioni delle aree sulla base dell'ordine di graduatoria su proposta di delibera del Sindaco od Assessore delegato a cura del Dirigente dell'Area Promozione del Territorio che vi provvederà entro e non oltre trenta giorni dalla data del verbale della Commissione. Approvate e comunicati ai richiedenti le graduatorie suddette, saranno convocati congiuntamente i soggetti interessati affinché esercitino il diritto di scelta sulle aree via via disponibili. Dalle risultanze delle convocazioni si redige apposito verbale;
3. In casi di particolare rilevanza sociale o produttiva, l'Amministrazione Comunale potrà con propria motivata decisione riformulare la graduatoria, per riformarla in tutto o in parte.
4. L'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento motivato, potrà assegnare direttamente lotti liberi, se ricorrono le seguenti condizioni:
    a. è evidente l'interesse pubblico per facilitare con urgenza la de-localizzazione di imprese già insediate nel territorio comunale, ma in siti divenuti critici per la comprovata incompatibilità ambientale.
    b. è già iniziata la procedura espropriativa per la realizzazione di OO.PP, o sia prevista la revoca e/o interruzione di concessioni in atto che interessano la sede di attività di imprese e pertanto ricorre l'urgenza di facilitare la de-localizzazione, senza attendere i tempi e le risultanze di un concorso pubblico tramite Bando.
    c. l'assegnazione di un'area può risolvere in modo economicamente vantaggioso e documentato, contenziosi nascenti o in atto, derivanti da pratiche espropriative pregresse o assegnazione/destinazione e non ancora giunte a soluzione.
    d. l'impresa/Ditta sottoscriva un Atto unilaterale di impegno, con firma autenticata, alla cessione a prezzo concordato al Comune di Lamezia Terme dell'immobile esistente, ovvero al convenzionamento della vendita o locazione; in caso di contenzioso, alla cessazione della materia del contendere con compensazione alle spese legali.

Concessione in diritto di proprietà e convenzione

Dell'avvenuta assegnazione dell'area richiesta viene data comunicazione a cura del dirigente dell'Area Promozione del Territorio entro il termine di gg. 15 dalla pubblicazione della delibera di Giunta Comunale per l'acquisizione della documentazione necessaria alla cessione dell'area/delle aree.

Il Comune di Lamezia Terme si impegnerà, con apposita convenzione, a cedere alla parte assegnataria il diritto di proprietà sulle aree indicate negli elaborati costitutivi del P.I.P. di Rotoli.

Il Comune è tenuto a mettere l'area assegnata a disposizione della Ditta entro mesi sei dalla stipula della convenzione.

La parte assegnataria potrà recedere unilateralmente, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi al Comune, qualora la proprietà dell'area assegnata non sia trasferita alla parte assegnataria entro mesi sei dalla stipula della convenzione o non venga, entro gli stessi termini, messa comunque a disposizione della parte assegnataria medesima. In tal caso il Comune restituirà le somme già versate con interessi legali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di rimborso.

Del pari l'impresa potrà recedere nel caso che i costi ad essa imputati superino il 20% complessivo degli importi preventivati. Il Comune restituirà le somme già versate come sopra indicato.

In caso di non esatta corrispondenza tra la superficie assegnata e quella che effettivamente sarà trasferita in proprietà, verranno effettuati i corrispondenti conguagli.

INDIRIZZI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE, L'ASSEGNAZIONE E LA SUCCESSIVA CESSIONE DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL P.I.P. ROTOLI.

Il diritto di proprietà viene conferito per costruire sull'area edifici per attività industriali, commerciali ed artigianali, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle norme tecniche di attuazione del P.I.P. ed ai relativi progetti.

1. Lo schema di convenzione deve prevedere:
   a. il corrispettivo della cessione in diritto di proprietà e le modalità del relativo versamento;
   b. le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare;
   c. i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti;
   d. la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione della convenzione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro ventiquattro mesi consecutivi e continuativi dalla data della assegnazione; il termine di ventiquattro mesi è prorogabile su istanza di parte, una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo di dodici mesi;
   e. l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione;
   f. l'obbligo dell'assegnatario di assumere e corrispondere le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

Corrispettivo di cessione in proprietà dei lotti

Il corrispettivo della cessione in proprietà dei lotti, determinato sulla base del costo di acquisizione delle aree nonché sugli oneri di urbanizzazione, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dall'articolo 35 comma 12 della Legge 865/71 e delle altre norme vigenti in materia è inizialmente stabilito in € 30,00 al mq.

Il prezzo complessivo di cessione delle aree sarà quantificato in via definitiva dopo l'ultimazione delle procedure espropriative e delle opere di urbanizzazione.

La parte assegnataria è obbligata al pagamento delle eventuali eccedenze dei costi sui prezzi indicati nel presente punto.

Inoltre se già nel corso delle procedure espropriative o dei lavori, il Comune fosse chiamato a sostenere spese superiori a quelle previste, esso potrà richiedere alle Ditte assegnatarie il pagamento di conguagli parziali.

La parte assegnataria si impegna per sè e per i suoi aventi causa a corrispondere al Comune le eventuali somme a conguaglio entro 60 giorni dalla richiesta del Comune stesso.

Nel caso in cui fosse stata differita la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione, l'eventuale quota aggiuntiva potrà essere attribuita sulla base di valutazioni preventive; resta comunque fin da ora definito che gli oneri degli allacciamenti resteranno a carico della parte assegnataria.

In caso di ritardato pagamento, sempreché non ricorra il caso di risoluzione o rescissione del contratto, saranno applicati gli interessi legali sugli importi scaduti.

Il riparto dei maggiori oneri per opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro tre anni dall'ultimazione dei lavori dello stralcio in cui ciascuna opera è inserita; passato inutilmente questo termine per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, null'altro sarà dovuto dalla parte assegnataria o dai suoi aventi causa all'Amministrazione stessa.

I maggiori costi delle aree derivanti in ogni tempo dalla conclusione dei procedimenti espropriativi o da controversie giudiziarie, oppure dalle mutate disposizioni di legge, verranno ripartite tra gli assegnatari delle aree.

Eventuali economie realizzate dal Comune in relazione ad uno qualsiasi degli interventi di cui alle lettere a) b) che precedono, potranno essere destinate al completamento di altri interventi di cui alle medesime lettere.

Destinazione dei corrispettivi di cessione dei suoli, delle economie di spesa e dei fondi relativi ad opere non realizzate

1. I corrispettivi derivanti dalla cessione dei suoli, detratti i costi sostenuti con risorse comunali per l'acquisizione ed infrastrutturazione dell'area PIP, sono utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di ulteriori opere strettamente connesse al completamento del PIP.

2. Nel caso in cui tutte le opere connesse al completamento del PIP siano state realizzate e tale condizione risulti attestata dal competente organo comunale, i corrispettivi di cui al punto 1 sono utilizzabili prioritariamente per la realizzazione di altre opere infrastrutturali ricomprese nelle aree con destinazione produttiva e dotate di strumenti urbanistici attuativi approvati o per la realizzazione di altre opere finalizzate allo sviluppo locale ed al consolidamento ed all'ampliamento del tessuto produttivo comunale.

Modalità di pagamento

La parte assegnataria verserà al Comune il corrispettivo della compravendita come segue:
a) il 10% del valore da corrispondere (ottenuto moltiplicando il prezzo unitario provvisorio per la superficie fondiaria), a titolo di cauzione al momento di presentazione della domanda;
b) un ulteriore 40 % dello stesso valore al momento della firma del verbale di accettazione del lotto;
c) il saldo alla firma dell'atto pubblico di trasferimento dell'area.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ulteriori dilazioni qualora le procedure di acquisizione e pagamento delle aree e di realizzazione delle opere dovessero subire, nel complesso, rinvii o rallentamenti.
Le Ditte possono altresì determinare di versare anticipatamente l'intero ammontare dei corrispettivi.

Garanzia fidejussoria

E' fatto obbligo all'assegnatario, all'atto della stipula della convenzione, di prestare idonea garanzia per i pagamenti ancora da effettuare, mediante contrazione a favore del Comune di polizza fidejussoria - bancaria o assicurativa di pari importo.
In caso di inadempimento degli obblighi assunti, il Comune sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio secondo i poteri e le facoltà derivatigli dalla Convenzione.
In particolare il Comune potrà utilizzare la garanzia per il recupero di somme dovute a titolo di corrispettivo, di penale o di risarcimento danni.
La polizza fidejussoria - bancaria o assicurativa dovrà escludere l'obbligo della preventiva escussione dell'assicurato e obbligherà il fidejussore a pagare a semplice richiesta del Comune entro 30 giorni.
La polizza fidejussoria bancaria o assicurativa potrà essere successivamente ridotta in ragione dei pagamenti effettuati.
Alla stipula il Comune rinuncerà alla ipoteca legale per i pagamenti ancora da effettuare, sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità.

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

La parte assegnataria si impegna a redigere i progetti dei lavori da realizzarsi sull'area ceduta destinata all'insediamento di attività produttive ai sensi dell'art. 27 Legge 22.10.71, n. 865, nel pieno rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.I.P. Rotoli di cui alle premesse e di quanto indicato nella richiesta di assegnazione.
Entro cinque mesi dalla stipula del contratto di vendita o dalla acquisizione della disponibilità dell'area da parte del Comune anche a mezzo di occupazione provvisoria e d'urgenza, quando ammissibile, la parte assegnataria dovrà richiedere allo Sportello Unico per le Attività Produttive il rilascio del provvedimento unico autorizzatorio (PAU).
Il progetto delle opere dovrà corrispondere a quanto stabilito nella convenzione e nei documenti in essa richiamati. Eventuali modifiche al progetto dovranno essere preventivamente assentite dal Comune.
I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio dell'atto autorizzatorio e dovranno essere ultimati entro i tre anni dalla data di inizio. I lavori si considerano ultimati quando l'edificio sia in condizioni di essere dichiarato agibile. Il Comune, su preventiva richiesta del concessionario e per eventuali comprovati ed accertati motivi di forza maggiore, potrà concedere proroga a tali termini.

Divieti e facoltà della parte assegnataria

La parte assegnataria non può cedere il diritto di proprietà o costituire a favore di terzi diritti reali di godimento sull'area ancora da edificare salvo autorizzazione comunale per casi eccezionali od eventi imprevisti o imprevedibili.

Cessioni successive

L'alienazione o la costituzione di diritti reali sull'immobile, esclusi quelli di garanzia, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione, ad un prezzo determinato secondo i seguenti criteri:

a. il costo sostenuto per l'area e per le relative opere di urbanizzazione, spese generali e strutture di interesse collettivo, aumentato delle spese accessorie, sarà rivalutato secondo l'indice ISTAT del costo della vita;

b. il valore del fabbricato e dei suoi eventuali impianti speciali sarà determinato sulla base di una stima tecnica giurata.

Il tutto sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio che ne ha la competenza.

Vincolo di destinazione d'uso e durata degli obblighi della convenzione

Gli immobili e le pertinenze sono soggetti ad un vincolo di destinazione d'uso temporale di anni 5 dalla data di agibilità.

Per gli altri obblighi di cui al presente atto, la durata è di 10 anni dalla stipula della Convenzione, salvo comunque il rispetto delle norme urbanistiche di tempo in tempo vigenti.

Sanzioni da applicarsi in caso di inosservanza degli obblighi che saranno stabili nella convenzione

A) In caso di cessione dell'immobile a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri della convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.

B) Per il mancato pagamento dei ratei o dei saldi dei corrispettivi dovuti alle scadenze previste, il Comune, previo sollecito scritto, con fissazione di un termine perentorio per il pagamento, potrà dichiarare la decadenza del concessionario e si tratterà una somma pari al 20% dell'intero corrispettivo, utilizzando a tale scopo anche la caparra o le garanzie bancarie/fidejussorie offerte dal concessionario. Le opere eventualmente realizzate, verranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto, sulla base di una stima peritale computata al momento della decadenza da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato, di comune accordo dalle parti o, in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Lamezia Terme, e liquidate al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la compravendita oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese per la stima peritale.

C) In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario dei termini di inizio dei lavori fissati nella convenzione o prorogati, l'Amministrazione Comunale procederà alla risoluzione della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà e il diritto dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 20% dell' intero corrispettivo della concessione. In caso di inosservanza dei termini finali o prorogati si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di proprietà per quegli edifici che siano incompleti o non ancora iniziati, senza restituzione da parte del Comune del corrispettivo di concessione e senza alcun indennizzo delle opere solo parzialmente realizzate.

D) In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario, del divieto di modificare la destinazione delle aree, edifici, manufatti ed impianti, sarà applicata una penalità convenzionale, pari al 10% del costo delle opere stesse.

E) Nel caso in cui la parte assegnataria non rispetti il divieto previsto dal presente atto di cedere a terzi il diritto di proprietà, relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza della concessione secondo le modalità e gli oneri di cui sopra.

Prima di adottare concessione/autorizzazione un qualsivoglia provvedimento coercitivo e/o sanzionatorio di quelli sopra elencati a carico della ditta assegnataria il Comune dovrà contestare ad essa l'inadempimento, diffidandola ad adempiere nel termine massimo di 30 giorni.

Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti in ordine alle opere realizzate in difformità alla edilizia o in assenza della stessa.

E' fatto inoltre salvo il potere del Comune di procedere al recupero coattivo delle somme dovute nelle forme previste dalle norme vigenti.

Per la definizione di eventuali controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione, è eletto quale Foro competente, quello di Lamezia Terme