



Comune di Ragalna
Provincia di Catania

**REGOLAMENTO
COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
COMPRESSE NEI
PIANI PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI
(P.I.P.)**

Approvato con deliberazione consiliare n. 13 del 26 febbraio 2010

ART. 1 **Finalità**

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive, è predisposto il presente Regolamento che disciplina le norme 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 Ragalna, per le finalità di cui al comma 6 dell'art. 27 della L. 865/71.

ART. 2 **Contenuti**

1. L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle previsioni dell'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche e integrazioni, dopo aver espropriato le aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi, utilizza tali aree mediante cessione in proprietà.
2. Possono essere messe a bando le aree per l'attivazione delle procedure di cui all'art. 57 della L.R. 32/2000 e s.m.i. In questo caso sia le procedure che gli oneri, come previsto dalla norma citata, sono a carico del privato.
3. Il Comune può assegnare ai singoli richiedenti le aree, conferendo agli stessi la delega all'esproprio delle aree di sedime e attribuendo ai medesimi i costi di urbanizzazione come per legge e nel rispetto del piano finanziario all'uopo predisposto.
4. Il Comune si può avvalere, al fine dell'assegnazione, di ogni altro strumento all'uopo previsto dalla legge vigente in materia.
5. Le procedure indicate negli articoli seguenti sono finalizzate all'individuazione delle imprese cui assegnare i lotti, moduli o unità minime d'intervento (U.M.I.) prefigurati nei progetti dei P.I.P.

ART. 3 **Bando**

1. Il bando pubblico, per l'assegnazione delle aree all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi, è predisposto del responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia, assistito dal Segretario Comunale e deve essere conforme alla normativa urbanistica generale ed esecutiva vigente.
2. Il bando deve riportare:
 - a) Elenco dei lotti disponibili;
 - b) Superficie di ogni singolo lotto;
 - c) Indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
 - d) Tipo di cessione: proprietà;
 - e) Costo di ogni singolo lotto;
 - f) Termini e modalità di pagamento;
 - g) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e della vendita, casi di rescissione del contratto);
 - h) Modalità di presentazione delle domande;
 - i) Le specifiche di priorità e punteggi;

- j) L'individuazione della formazione della graduatoria;
- k) L'individuazione delle procedure per l'assegnazione;
- l) La convenzione tipo di assegnazione dell'area;
- m) Scadenza del bando.

Il tutto rispecchiando fedelmente tutte le norme dettate dal presente regolamento.

3. Il bando è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet comunale. Contemporaneamente alla pubblicazione è data notizia dell'emanazione del bando, tramite l'affissione di manifesti indicanti i termini e le condizioni di partecipazione. A cura dell'Ufficio Sviluppo Economico saranno diramati inviti a partecipare rivolti a tutte le imprese aventi sede nel comune di Ragalna.
4. A seguito del bando gli operatori interessati possono presentare apposita domanda secondo le indicazioni di cui all'art.5.

ART. 4

Soggetti ammessi

1. Le aree possono essere assegnate, con i limiti di cui ai successivi commi, per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche:
 - a. attività produttive di beni, sia artigianali che industriali;
 - b. attività produttive di servizi;
 - c. attività commerciali;
 - d. attività direzionali;
 - e. attività culturali e ricreative.
2. Sono esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive di seguito elencate:
 - a. Produzioni che utilizzano materiali nucleari;
 - b. Produzioni di materiale bellico;
 - c. Produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali;
 - d. Deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio rifiuti;
 - e. Progetti di opere di rilevante impatto ambientale da sottoporre a V.I.A.;
 - f. Impianti da sottoporre al controllo sui pericoli rilevanti;
 - g. Impianti da sottoporre alla futura disciplina della prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento.
3. Sono altresì esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive che svolgano attività industriali insalubri, di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni, emanato dal Ministero della Sanità, fatti salvi i punti di seguito elencati:
 - a. Parte I) Lett. B – Punti 23 – 24 - 34 – 39 – 43 – 61;
 - b. Parte I) Lett. C - Punti 6 – 24 - 25;
 - c. Parte II) Lett. B – Punti 3 – 4 – 6 – 8 – 9 - 10 – 11- 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 24 - 26 – 27 – 29 – 30 – 31 - 32 – 33 – 34 – 36 – 41 - 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54;
 - d. Parte II) Lett. C – Punti 1 – 2 - 3 – 4 - 5 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 15 - 16 – 17.
4. Non sono comunque ammesse le attività economiche che pur rientrando nelle categorie di cui al comma 1, contrastino con la destinazione urbanistica della zona.
5. Tutte le imprese, anche se aderenti a consorzi tra imprese e società cooperative, i cui legali rappresentanti non abbiano a proprio carico:
 - a. Procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 Maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;

- b. Sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, a carico del titolare, del legale rappresentante, dell'amministratore o del direttore tecnico per reati che incidono sulla moralità professionale;
 - c. Stato di fallimento, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
 - d. Procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
 - e. Violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
6. Tutte quelle imprese, consorzi tra imprese e società cooperative, che non si trovino in nessuna delle condizioni di incapacità a contrattare con la P.A.;
7. All'impresa concessionaria è fatto obbligo di assumere la sede legale presso lo stabilimento che si realizzerà.

ART. 5

Domanda di partecipazione

1. Le domande di partecipazione presentate con l'utilizzazione dell'apposito modello, allegato "A" del presente regolamento, devono contenere:
 - a. Per le Imprese Artigiane:
 - Dati anagrafici,
 - Codice fiscale e partita I.V.A. del titolare dell'impresa individuale;
 - La ragione sociale o denominazione e i relativi dati identificativi della società;
 - Gli estremi d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
 - Gli estremi d'iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane presso la C.C.I.A.A. o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.
 - b. Per le altre Imprese, Consorzi e Società cooperative:
 - Dati anagrafici;
 - Codice fiscale e partita I.V.A.;
 - La ragione sociale o denominazione e i relativi dati identificativi della società, Consorzio o Società cooperativa;
 - Gli estremi d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia;
2. Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a. nel caso di ditta individuale o società di persone:
 - 1) Dichiarazione, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere la convenzione nei modi e tempi previsti dal regolamento comunale. Tale dichiarazione dovrà essere resa dal titolare o legale rappresentante dell'impresa interessata;
 - 2) Copia dell'atto costitutivo e statuto per le società;
 - 3) Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso;
 - 4) Copia del libro matricola o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, atti ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda, ad esclusione per le imprese di nuova costituzione;
 - 5) Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni contenute nel bando e regolamento comunale;

- 6) Relazione documentata del possesso di eventuali finanziamenti, ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CEE o specifica sulle risorse finanziarie da adottare;
 - 7) Eventuale certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione contenente l'avvio di procedimento per la richiesta di sgombero del locale in cui insiste l'attività, da parte del proprietario;
 - 8) Relazione economico-finanziaria, di massima, indicante gli obiettivi d'impresa che s'intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
 - 9) Scheda tecnica illustrativa della tipologia d'intervento richiesta, che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
 - 10) Per le ditte individuali, certificazione attestante la residenza dei titolari;
 - 11) Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione di cui all'art. 4;
 - 12) Dichiarazione per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8;
 - 13) Dichiarazione con la quale il richiedente s'impegna, nel caso in cui risulti assegnatario, ad assumersi gli obblighi di accettazione delle condizioni di assegnazione delle aree e del prezzo di cessione di cui all'art 15.
 - 14) Dichiarazione di presa d'atto e accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando, senza riserve dell'assegnazione dei lotti risultanti nella graduatoria definitiva.
- b. Nel caso di società di capitale:
- 1) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente s'impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere la convenzione nei modi e tempi previsti dal regolamento comunale. Tale dichiarazione dovrà essere resa dal titolare o legale rappresentante delle imprese interessate;
 - 2) Copia dell'atto costitutivo e statuto;
 - 3) Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso;
 - 4) Copia del libro matricola o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, atti ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda, ad esclusione per le imprese di nuova costituzione;
 - 5) Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni contenute nel bando e regolamento comunale;
 - 6) Relazione documentata del possesso di eventuali finanziamenti, ai sensi di leggi regionali o nazionali o d'iniziativa CEE o specifica sulle risorse finanziarie da adottare;
 - 7) Eventuale certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione contenente l'avvio di procedimento per la richiesta di sgombero del locale in cui insiste l'attività, da parte del proprietario;
 - 8) Relazione economico-finanziaria, di massima, indicante gli obiettivi d'impresa che s'intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
 - 9) Scheda tecnica illustrativa della tipologia d'intervento richiesta, che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la

richiesta dell'area, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;

- 10) Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione di cui all'art. 4;
- 11) Dichiarazione per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8;
- 12) Dichiarazione con la quale il richiedente s'impegna, nel caso in cui risulti assegnatario, ad assumersi gli obblighi di accettazione delle condizioni di assegnazione delle aree, del prezzo di cessione di cui all'art 15.
- 13) Dichiarazione di presa d'atto e accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando, senza riserve dell'assegnazione dei lotti risultanti nella graduatoria definitiva.

c. Nel caso di consorzi tra imprese e/o società cooperative:

- 1) Dichiarazione, con la quale ogni singola impresa aderente s'impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere la convenzione nei modi e tempi previsti dal regolamento comunale. Tale dichiarazione dovrà essere resa dal titolare o legale rappresentante delle imprese interessate;
- 2) Copia dell'atto costitutivo e statuto;
- 3) Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso;
- 4) Per singola impresa aderente, copia del libro matricola o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della vigente normativa, atti ad attestare il numero degli addetti operanti nell'azienda dichiarati nella domanda, ad esclusione per le imprese di nuova costituzione;
- 5) Per singola impresa, dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni contenute nel bando e regolamento comunale;
- 6) Per singola impresa, relazione documentata del possesso di eventuali finanziamenti, ai sensi di leggi regionali o nazionali o d'iniziativa CEE o specifica sulle risorse finanziarie da adottare;
- 7) Per singola impresa, certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione contenente l'avvio di procedimento per la richiesta di sgombero del locale in cui insiste l'attività, da parte del proprietario;
- 8) Per i consorzi e/o società cooperativa, relazione economico-finanziaria, di massima, indicante gli obiettivi che intende raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva;
- 9) Per i consorzi e/o società cooperativa, scheda tecnica illustrativa generale della tipologia d'intervento richiesta per tutte le aziende aderenti, che contenga le specificazioni delle superfici e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), motivante la richiesta dell'area, con dettagliate informazioni sull'attività da insediare, anche al fine di una valutazione della congruità della superficie dell'area richiesta;
- 10) Per singola impresa, dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione di cui all'art. 4;
- 11) Per singola impresa, dichiarazione per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8;
- 12) Per singola impresa, dichiarazione con la quale il richiedente s'impegna, nel caso in cui risulti assegnatario, ad assumersi gli obblighi di accettazione delle condizioni di assegnazione delle aree, del prezzo di cessione di cui all'art 15.
- 13) Per singola impresa, dichiarazione di presa d'atto e accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando, senza riserve dell'assegnazione dei lotti risultanti nella graduatoria definitiva.

d. Altre certificazioni necessarie ai fini della determinazione del punteggio;

- e. Dichiarazioni rese dai legali rappresentanti delle imprese, anche se aderenti ai consorzi tra imprese e società cooperative, in cui si dichiara:
- 1) Di essere cittadino Italiano e/o comunitario;
 - 2) L'inesistenza a suo carico:
 - Di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 Maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;
 - Di sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, a carico del titolare, del legale rappresentante, dell'amministratore o del direttore tecnico per reati che incidono sulla moralità professionale;
 - Dello stato di fallimento, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
 - Di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
 - Di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - 3) Di aver preso visione del piano stralcio PIP di Ragalna (CT) e di non avere riserve di alcun genere da formulare al riguardo;
 - 4) Di accettare tutte le condizioni del bando di assegnazione;
 - 5) Di applicare a favore dei lavoratori dipendenti condizioni giuridiche retributive non inferiori a quelli risultanti dai contratti di lavoro e dagli accordi nei luoghi in cui si svolgono i lavori, se più favorevoli, nonché di rispettare le norme e le procedure previste legge 55/1990 e successive modifiche ed integrazioni;
 - 6) Di impegnarsi, a pena di decadenza, in caso di assegnazione dei lotti a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal Bando e Regolamento comunale;
 - 7) Che l'impresa, non si trova in nessuna delle condizioni d'incapacità a contrattare con la P.A.
- f. Tutte le dichiarazioni riportate nei commi precedenti devono essere rese ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii.
3. La domanda deve essere sottoscritta nella forma prevista dal D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

Art. 6

Cause d'irricevibilità e di rigetto

1. Costituiscono cause d'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 D.P.R. 445/2000 per la presentazione delle dichiarazioni sostitutive;
 - c) La presentazione della domanda direttamente a 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 alle lett. a) e b) dell'art.5, comma 1, tali da non consentire l'individuazione e la reperibilità del soggetto richiedente;
 - b) La mancanza anche di uno solo dei documenti richiesti come allegati alla domanda di cui al precedente art.5, comma 2.

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

ART. 7 **Verifiche**

1. Le autodichiarazioni riguardo al rispetto dei requisiti sono verificate dall'unità organizzativa comunale competente prima della conclusione della fase di assegnazione definitiva.
2. Alle dichiarazioni rese e alla documentazione presentata si applicano il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e, 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 pre-assegnatario 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. 8 **Criteri di priorità e attribuzione dei punteggi**

1. L'ordine di priorità è il seguente:
 - a) Ai sensi dell'art. 27, comma 6, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche e 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;
 - b) In subordine a quanto previsto alla precedente lett. a) e fermo restando quanto previsto dall'art. 4, è data priorità ai proprietari di terreni espropriati ricompresi nelle aree P.I.P., i quali possono richiederne l'assegnazione in deroga alle graduatorie nel rispetto dei vincoli di destinazione dell'insediamento produttivo e dei termini per la realizzazione dell'insediamento, 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 stabilito in base al punteggio conseguito con i criteri di cui ai commi successivi;
 - c) Consorzi (commerciali, industriali e/o artigianali) che intendono realizzare fabbricati a uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica, purché tutte le imprese consorziate abbiano sede nel Comune di Ragalna;
 - d) Imprese artigianali;
 - e) Imprese industriali;
 - f) Imprese commerciali compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
 - g) Attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;
 - h) Attività già esistente nella zona P.I.P. che necessita di ampliamento;
 - i) Trasferimento di attività esistente, frazionata in più sedi, all'interno del territorio comunale, da rilevarsi dal Certificato Camerale;.

2. I criteri di valutazione per l'attribuzione del punteggio sono i seguenti:
- a) Imprese aventi, da almeno due anni dalla data del bando, la sede legale o unità locale operativa nel Comune di Ragalna ----- punti 5
 - b) Aziende con sede nel Comune di Ragalna 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, B e C del Comune di Ragalna come individuate dal P.R.G. ----- punti 2
 - d) Trasferimenti di attività produttiva conseguentemente alla incompatibilità derivata dalla variazione della destinazione urbanistica della zona in cui è ubicata nel Comune di Ragalna;----- 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
 - g) Consorzio tra imprese, tutte aventi sedi nel Comune di Ragalna----- punti 3
 - h) Cooperativa edificatrice tra imprese, tutte aventi sede nel Comune di Ragalna ----- punti 2
 - i) Imprese ammesse a finanziamento pubblico (titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti d'area; L. 488/92; finanziamenti CEE; fondi POR) ----- punti 4
 - j) Imprese che danno ampie garanzia di avere dotazione propria di capitali per l'esecuzione dell'intera opera da eseguirsi e avviare a produzione ----- punti 6
 - k) Attività già esistente nella zona artigianale che necessita di ampliamento punti 3
 - l) Attività finalizzata alla produzione nel settore dell'artigianato artistico (opere in pietra lavica ceramizzata, lavorazione del ferro battuto, etc..) ----- punti 3
- 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.
3. 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 3, prima della stipula dell'atto di cessione-convenzione, devono sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi, 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.
4. Per l'assegnazione di ciascun lotto si procederà scorrendo la graduatoria formulata sulla base delle priorità e dei punteggi raggiunti.
5. Nel caso in cui i lotti da assegnare siano in eccedenza rispetto al numero di assegnatari, collocati utilmente in graduatoria, si può procedere all'assegnazione ai medesimi di un ulteriore lotto.
6. Chi diventa assegnatario di più lotti ha il diritto di sceglierli contigui.

ART. 9 **Commissione di valutazione**

1. Per l'esame e la valutazione delle domande e la successiva concessione dei lotti con diritto di proprietà, è costituita una Commissione così composta:
 - Dal Sindaco o un suo delegato che la presiede;
 - Dal Funzionario Responsabile del Servizio Sviluppo Economico;
 - Dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, Servizio Lavori Pubblici;
 - Da un esperto in materia di artigianato designato dalla Commissione Provinciale per l'Artigianato;
 - Da un esperto designato dall'Associazione Provinciale dei Piccoli Industriali.
2. La Commissione di cui al presente articolo, attivata contestualmente all'emanazione del bando, è nominata dal Sindaco, rimane in carica per la durata del suo mandato ed è revocabile.
3. Le sedute della Commissione sono valide alla presenza della maggioranza dei componenti.
4. I membri esterni della commissione avranno diritto, per ogni seduta, ad un gettone di presenza, pari al doppio di quello previsto per i consiglieri comunali.

ART. 10 **Istruttoria delle domande e graduatoria**

1. La Commissione di valutazione, entro trenta giorni dalla data di chiusura dei termini del bando, compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede a redigere la graduatoria provvisoria.
2. In caso di parità, la Commissione di valutazione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere comunicate preventivamente agli interessati con invito ad assistere.
3. La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia, è comunicata ai concorrenti, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ed è pubblicata per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet comunale. Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.
4. La Commissione di valutazione esamina le opposizioni presentate e, entro i successivi quindici giorni dalla chiusura dei termini di cui al precedente comma, redige il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva.
5. Il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva, entro i successivi quindici giorni, è approvato con determinazione del responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia e costituisce ATTO DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA.
6. Il Servizio Sviluppo Economico comunica, agli operatori assegnatari, non oltre trenta giorni dall'esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.
7. La graduatoria ha validità 2 anni a far data dalla sua approvazione definitiva.

ART. 11 **Tempi di accettazione**

1. Entro trenta giorni dalla ricezione della nota di cui all'Art.10 comma 6, l'operatore risultato assegnatario deve formulare il proprio assenso nelle forme di legge.
2. Entro trenta 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 gli impegni assunti nella dichiarazione d'impegno redatta nella domanda.
3. Nei successivi dieci giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia o suo delegato.
4. Nel caso di rinuncia di cui al comma 2, il responsabile apicale dell'unità organizzativa comunale competente per materia procede all'attribuzione del lotto, modulo - U.M.I., scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

ART. 12 **Cessione delle aree edificabili e convenzione**

1. Entro 120 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva, il responsabile apicale dell'Unità Organizzativa Comunale competente per materia, stipula con i singoli operatori assegnatari e nel caso di Consorzio o Società cooperativa, con ogni singola impresa aderente, contestualmente all'atto di cessione della proprietà delle aree, una convenzione per atto pubblico richiedendo valide garanzie (anche tramite polizza fidejussoria) sui medesimi costi che il soggetto delegato dovrà autonomamente sostenere.
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 eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'Art.15;
 - b) Gli obblighi contenuti nella dichiarazione di impegno di cui all'art.5;
 - c) L'obbligo a presentare la richiesta di concessione edilizia per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo la procedura di cui all'art.13 (nel caso in cui non sia il Comune a doverle realizzare) nel caso previsto dall'art. 2 comma 2;
 - d) Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo e collaudo (nel caso in cui non sia il Comune a doverle realizzare);
 - e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire che dovranno sempre attenersi a un armonico inserimento nel contesto ambientale del territorio ragalnese e nel rispetto del contenuto del regolamento P.I.P.;
 - 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. Gli assegnatari in diritto di proprietà possono avvalersi dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato.

ART.13 **Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle aree P.I.P. dovranno essere realizzate dall'Amministrazione Comunale attraverso finanza pubblica (finanziamenti regionali od altro) o finanza privata, attraverso gli oneri versati dagli operatori insediati, ovvero attraverso forme miste.
2. L'Amministrazione Comunale può autorizzare il consorzio di operatori venutosi a costituire, ad accedere a finanziamenti pubblici (art. 57 L.R. 32/2000 comma1) o privati (mutui bancari).
3. Qualunque forma di realizzazione delle urbanizzazioni, fatta anche per stralci funzionali, non può prescindere dalla funzionalità e completezza delle opere realizzate.
4. Contestualmente al rilascio della concessione edilizia la ditta assegnataria dovrà sottoscrivere l'impegno a concorrere ai costi di gestione.

ART. 14 **Termini di esecuzione dei lavori**

1. La richiesta della concessione edilizia deve essere presentata entro novanta giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento di cui all'art.18 e deve essere esaminata dalla competente Commissione Edilizia entro trenta giorni dalla data di presentazione.
2. Le opere dovranno essere eseguite in conformità secondo quanto riportato nel regolamento del P.I.P.
3. Gli assegnatari dei terreni, secondo la graduatoria approvata, devono iniziare la costruzione degli immobili e delle eventuali opere di urbanizzazione entro un anno dal rilascio della relativa concessione edilizia e ultimarle entro i termini di validità della concessione stessa, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.
4. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuale proroghe purché, nel complesso, non superiori a 12 mesi. L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché quelli assegnati con eventuali Ordinanze Dirigenziali, comporterà l'eventuale decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo della concessione edilizia relativo al periodo intercorrente tra la costituzione del rapporto e la sua estinzione; inoltre, il concessionario resta obbligato al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente all'ammontare del canone di locazione di un anno.

ART.15 **Divieto di modifiche**

1. Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.
2. Il comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.
3. Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza dirigenziale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

4. La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità che stabilirà, inoltre, la destinazione d'uso dei singoli locali.
5. Nel caso di difformità al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il dirigente del ufficio Urbanistica ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato a pena di revoca della concessione.
6. Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che dovranno essere resi da parte di altri organi pubblici.

ART. 16

Determinazione del prezzo di cessione

1. Il prezzo di cessione 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 eventuali 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 e 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 rimanendo altresì invariato quanto riportato nell'Art. 6 comma 2.

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. Successivamente a detto termine l'assegnatario in diritto di proprietà può cedere l'immobile a terzi che siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente regolamento.
2. L'utilizzazione dell'immobile è comunque ammessa solo per le attività di cui al citato art. 4.

ART. 18

Opere non ultimate

1. L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia entro i termini stabiliti al precedente Art.14, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno

in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica - Area Tecnica.

2. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Sindaco entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 19

Modalità di pagamento

1. Il Servizio Sviluppo Economico comunica al beneficiario, non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie bancarie o assicurative necessarie.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio assenso nelle forme di legge.
3. Nei successivi dieci giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Dirigente della Ripartizione Sviluppo Economico.
4. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - 25% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto;
 - 50% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro novanta giorni dalla data della firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25%. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
 - 25% al momento del rilascio della concessione edilizia. La richiesta della concessione edilizia è presentata entro novanta giorni dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento e deve essere esaminata dalla competente Commissione Edilizia entro trenta giorni dalla data di presentazione.
5. Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme previste per gli oneri di urbanizzazione:
 - Entro trenta giorni dalla data di rilascio della concessione edilizia: corresponsione degli interessi legali;
 - Entro sessanta giorni: corresponsione del doppio degli interessi legali;
 - Dopo il sessantunesimo giorno: aumento di un terzo del contributo dovuto.
6. I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area.

ART. 20

Risoluzione dei contratti

1. Il contratto di cessione delle aree in diritto di proprietà è risolto (art.1456 c.c.), nei seguenti casi:

- a. L'assegnatario non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
 - b. L'assegnatario non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione e convenzione nei termini previsti dal presente regolamento;
 - c. L'assegnatario non presenti il progetto entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico;
 - d. L'assegnatario adibisca il fabbricato a un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;
 - e. L'assegnatario non osserva una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;
 - f. Qualora non sia corrisposto il prezzo definitivo dell'area;
 - g. Qualora non siano rispettati i termini iniziali previsti dalla convenzione per la presentazione della domanda di concessione edilizia e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - h. 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;
 - i. In caso di lavori e destinazioni d'uso in difformità dalla concessione edilizia o in mancanza della stessa.
2. Nel caso si verifichi anche una delle condizioni riportate al precedente comma, la commissione di valutazione procede a revocare l'assegnazione. Il responsabile apicale dell'Unità Organizzativa Comunale competente per materia procederà 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, le somme versate per l'area verranno restituite all'assegnatario inadempiente con una trattenuta del 15 % (quindici per cento) 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.
4. Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, è restituita con la riduzione del 15% (quindici per cento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.
5. In tutti i casi di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio comunale del lotto assegnato.

ART.21 **Ipoteca sui manufatti**

1. I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

ART. 22

Gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali

1. La realizzazione, la manutenzione ed il rifacimento delle opere ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi artigianali è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.
2. In caso di accertata necessità tali competenze, nonché la gestione dei servizi reali e formativi da erogare a favore delle imprese, potranno essere affidate a società od organismi consortili appositamente costituiti.
3. Potranno fare parte delle predette società od organismi consortili gli enti territoriali interessati e società di servizi ed associazioni di categoria firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.
4. Gli statuti delle società o degli organismi consortili di cui al presente articolo, nonché le convenzioni che regolano i mutui rapporti con il Comune, sono approvati con decreto dell'Assessore Regionale delle Attività Produttive (ex Cooperazione).

ART. 23

Trascrizione regolamento

1. Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 24

Norme finali

1. Per quanto non previsto, si fa riferimento alla Legge n. 865/1977 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza e alle altre norme vigenti in materia.

INDICE

Art. 1	Finalità	Pag. 2
Art. 2	Contenuti	Pag. 2
Art. 3	Bando	Pag. 2
Art. 4	Soggetti ammessi	Pag. 3
Art. 5	Domanda di partecipazione	Pag. 4
Art. 6	Cause d'irricevibilità e di rigetto	Pag. 7
Art. 7	Verifiche	Pag. 8
Art. 8	Criteri di priorità e attribuzione dei punteggi	Pag. 8
Art. 9	Commissione di valutazione	Pag. 10
Art. 10	Istruttoria delle domande e graduatoria	Pag. 10
Art. 11	Tempi di accettazione	Pag. 11
Art. 12	Cessione delle aree edificabili e convenzione	Pag. 11
Art. 13	Opere di urbanizzazione	Pag. 12
Art. 14	Termini di esecuzione dei lavori	Pag. 12
Art. 15	Divieto di modifiche	Pag. 12
Art. 16	Determinazione del prezzo di cessione	Pag. 13
Art. 17	Vincoli	Pag. 13
Art. 18	Opere non ultimate	Pag. 13
Art. 19	Modalità di pagamento	Pag. 14
Art. 20	Risoluzione dei contratti	Pag. 14
Art. 21	Ipoteca sui manufatti	Pag. 15
Art. 22	Gestione delle aree per insediamenti produttivi artigianali	Pag. 16
Art. 23	Trascrizione regolamento	Pag. 16
Art. 24	Norme finali	Pag. 16
Modello di "Domanda di partecipazione"		Allegato "A"
Modello di "Dichiarazione per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8" del Regolamento		Allegato "B"
Cronoprogramma		Allegato "C"
Schema di convenzione per cessione in diritto di proprietà di area P.I.P.		Allegato "D"