

COMUNE DI ALIA

BANDO

PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE

AREA EX SIRAP

Visto lo Statuto della Regione;

Visto l'art.78 della L.R. n.96/81;

Vista la L.R. n.28/01/1986 n.1;

Vista la L.R. n.18/02/1986 n.3;

Vista la L.R. n.01/03/1986 n.64;

Visto l'art. 57 della L.R. n.32/2000

Visto il Complemento di Programmazione POR 2000/2006 n.1999.it.16.1.PO.011 adottato con deliberazione consiliare n.83 del 08.03.2006 misura 4.02.b;

Vista la deliberazione consiliare n.17 del 16.02.2007 con la quale è stato approvato il “Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree produttive area ex – SIRAP” nel Comune di Alia;

Vista la deliberazione consiliare n.14 dell'08.02.2008 con la quale è stata approvata la “Modifica al Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree ex SIRAP”;

Vista la deliberazione della giunta municipale n. 137 del 2.11.2022;

SI RENDE NOTO

A tutte le **imprese artigianali o industriali** compresi gli insediamenti delle attività produttive compatibili soggetti a procedure di verifica ai sensi dell'art.2 del Regolamento vigente, ad esclusione degli insediamenti delle seguenti attività produttive ritenute non compatibili descritti all'art. 1 del succitato regolamento che:

i lotti in concessione di diritto di superficie, in questa c.da Chianchitelle, sono quelli individuati nella planimetria allegata al regolamento vigente, con i numeri 4,5, senza facoltà per l'Amministrazione Comunale di poterli frazionare.

Al fine di consentire la concreta edificabilità dei lotti e l'ottimizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria, si fa presente che i lotti contigui possono essere accorpati.

Modalità di presentazione delle istanze e scadenza dei termini

Le istanze avanzate dalle imprese sono finalizzate alla concessione del diritto di superficie dei lotti urbanizzati; fermo restando il diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione.

E' consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad un'unica impresa nei limiti previsti dal regolamento.

Il Bando per l'assegnazione delle aree destinate alle attività industriali e artigianali è da intendersi aperto, pertanto le imprese interessate ad ottenere l'assegnazione dei lotti dovranno inoltrare **istanza al Comune di Alia Settore 4- Dopo la pubblicazione del presente Bando all'Albo Pretorio** del Comune, esclusivamente a mezzo protocollo pec: protocolloalia@pec.it con la seguente dichiarazione: **“Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli insediamenti Produttivi del Comune di Alia”**.

All'istanza deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, in allegato al bando di assegnazione a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'art. 13 del Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n.°445/2000 dal e/o legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- b) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio di data non inferiore a tre mesi, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, di attività concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria o altra situazione equivalente, né di avere attivato procedure in tal senso;
- c) Certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti del titolare dell'impresa e degli amministratori;
- d) Certificato di regolarità contributiva sociale secondo la vigente legislazione italiana (DURC) ovvero idonea dichiarazione sostitutiva;
- e) Documentazione comprovante le capacità economico finanziarie del richiedente o richiedenti;
- f) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni ostative di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) Dichiarazione attestante la completa conoscenza delle disposizioni del Regolamento;
- h) Un piano di fattibilità dell'intervento che si propone nel quale siano indicati:
 - Tipologia produttiva (Dettagliando e specificando l'oggetto della produzione)
 - Dimensionamento dell'attività, sia del lotto che dell'edificio
 - Servizi necessari alle attività che si vogliono insediare
 - Eventuali altre informazioni ritenute utili
 - Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'Impresa, sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite precise indicazioni quantitative sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata, legalmente costituita, e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto.

E' inoltre indispensabile che vengano fornite notizie utili alla valutazione dei requisiti di cui all'art. n.12 e 12 bis del regolamento di riferimento.

Costituiscono titolo per la priorità nell'assegnazione delle aree i seguenti elementi nell'ordine:

- a) Sede legale ed eventuale sede operativa in Alia;

- b) Imprese costituite in ATI o che hanno creato un “cluster” (assoluta a prescindere dal punteggio);
- c) Iniziativa esaminata favorevolmente ai fini dell’ammissione a provvidenze pubbliche /CEE, Stato Regione, ecc.) od ammesse a dette provvidenze (assoluta a prescindere dal punteggio);
- d) Maggior numero di addetti rispetto alla superficie coperta richiesta (assoluta a prescindere dal punteggio): Nel caso in cui tale priorità sia discriminante per l’assegnazione dell’area, gli addetti devono essere mantenuti al lavoro in azienda per un periodo di lavoro non inferiore ad anni 3 (tre);
- e) Documentata necessità di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e simili delle imprese locali (assoluta a prescindere dal punteggio) (a titolo di esempio non esaustivo impossibilità a sviluppare nuove e concrete iniziative o all’uso di nuove e più efficienti macchinari, assumere nuovo personale a tempo indeterminato con priorità all’occupazione della popolazione residente del Comune di Alia);
- f) Cooperativa e società di servizi;

L’antecedenza temporale della domanda (fa fede il timbro dell’ufficio protocollo), permetterà di ordinare le richieste a parità di tutte le altre priorità.

Ogni singola richiesta di concessione verrà valutata attraverso l’esame della documentazione presentata avendo a riferimento il sostegno e /o l’aumento dell’indotto produttivo ed economico sociale; qualora si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatorie.

Per ogni singola richiesta, sarà attribuito un punteggio per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall’impresa richiedente così individuati:

1. Titolare di impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell’area attrezzata per insediamenti produttivi (costituisce elemento di valutazione la consistenza o il valore venale delle aree espropriate punti 2);
2. Trasferimenti, nell’area artigiane, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano (costituisce elemento di valutazione la consistenza dei beni da trasferire) punti 4;
3. Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali (costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l’avvio di nuove e concrete iniziative, l’assunzione di nuovo personale a tempo indeterminato, con priorità all’occupazione della popolazione residente nel Comune di Alia) punti 6;
4. Condizione di piccola “cooperativa di produzione e lavoro”; (assoluta a prescindere dal punteggio) punti 2;
5. Grado di inquinamento (costituisce elemento preferenziale l’impatto negativo che l’attività da trasferire esercita sul centro abitato), esempio semplificato e non esaustivo (rumorosità, contaminazione ambientale, tossicità o altro l.r. n.2/86 GURS N.31/86) punti 6;
6. Essere imprenditore artigiano (i requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986 n.3 e che si intendono richiamati) punti 2;

In sede di esame delle domande, può essere disposta la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a trenta giorni. I requisiti richiesti nel bando, anche al riguardo delle priorità devono comunque essere posseduti alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle istanze come sopra indicato.

Potranno essere richiesti documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Curata l’istruttoria delle domande stesse, e verificata la completezza della documentazione rispetto a quanto prescritto nel bando di assegnazione e sulla base dello stesso si provvederà a redigere una graduatoria completa anche delle richieste non ammesse per carenza di documentazione o per altri motivi. La graduatoria degli ammessi è pubblicizzata con le stesse modalità previste per il bando come previsto dall’art. 9 del Regolamento di concessione e ha validità triennale.

Tutte le istanze già acquisite ad esclusione di quelle presentate ai sensi dell'art. 51 del regolamento prima dell'approvazione del regolamento e dell'affissione del presente bando all'Albo pretorio del Comune non costituiscono diritto di priorità né alcun impegno per il Comune e debbono essere ripresentate con il formalismo richiesto dal presente bando.

Prezzo di cessione e canone manutentivo

La determinazione del prezzo di concessione del diritto di superficie e del canone annuo manutentivo dei lotti urbanizzati sarà determinata secondo le modalità stabilite dall'art.5 del predetto regolamento. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nelle aree P.I.P. sono realizzate dall'Amministrazione Comunale: Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale del canone dovuto, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. E fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di chiedere idonee garanzie fideiussorie all'atto della stipula del contratto di cessione o locazione.

Il canone di manutenzione sarà versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

Tale canone è soggetto all'aggiornamento biennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono. Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in un'unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il concessionario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa ed agli interessi legali, anche un'indennità di mora calcolata in relazione al tempo di ritardo secondo i parametri fissati dall'art. 7 del Regolamento di assegnazione.

Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa ed in danno del concessionario, in accordo a quanto disciplinato dall'art. 23 del regolamento, con atto di giunta municipale.

Assegnazione

La scelta dell'area o del capannone da assegnare all'impresa richiedente è disposta con determina dirigenziale seconda la graduatoria disposta. Tale scelta dovrà tenere conto delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive del nuovo impianto.

Determinata l'assegnazione, il Servizio Attività Produttive, comunica al beneficiario, non oltre giorni 20 (venti) dalla esecutività della determinazione dell'assegnazione, a mezzo lettera raccomandata, gli esiti della predetta assegnazione, oltre: ai dati tecnici relativi alla individuazione de lotto, al costo complessivo, alle forme di pagamento dei canoni e delle garanzie fideiussorie eventualmente necessarie, indicando altresì la data per la firma di accettazione. Entro venti giorni dalla notifica, la ditta assegnataria dovrà comunicare a mezzo pec il proprio assenso, a pena di decadenza. Il giorno stabilito per la firma di accettazione, comunicato contestualmente alla lettera di assegnazione (ricadente tra il ventesimo giorno ed entro il trentacinquesimo dalla notifica), il beneficiario formula il proprio assenso, firmando l'apposito verbale di accettazione. Decorso infruttuosamente il tempo assegnato, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione.

La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:

- Alla firma dell'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo indicato nel bando di assegnazione, il mancato pagamento di tale acconto comporta decadenza dell'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.
- Il resto di quanto sarà versato per il 50% alla stipula della formale concessione con atto pubblico di trasferimento che deve aver luogo entro 120 giorni dalla data di accettazione del

lotto, il resto entro tre anni dalla stipula. Della data per la stipula dell'atto è data opportuna informazione, con trasmissione tramite pec all'assegnatario. Il mancato pagamento del saldo comporta l'automatica decadenza dell'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.

- Qualora non si perfezionino la cessione delle aree assegnate o dei diritti da trasferire, per espressa rinuncia degli aventi diritto o mancanza di completamento dell'iter di cui all'art.13 del reg. o per mancanza del progetto esecutivo, delle opere da realizzare nei tempi e modi stabiliti all'art. 16, fermo restando il diritto per l'Amministrazione di applicare le penali, si farà ricorso alla graduatoria, con successiva richiesta alle ditte utilmente collocate dopo la rinunciataria o soggetta a revoca di assegnazione, sia quelle assegnatrice di altro lotto che vogliono trasferirsi, sia quelle non assegnatarie, sino ad esaurimento della stessa già formulata.

La convocazione per l'eventuale ri-assegnazione delle aree rimaste libere sarà inviata contestualmente alle ditte poste in graduatoria già assegnatarie prima la ditta rinunciataria o soggetta a revoca dell'assegnazione, che vogliono trasferirsi ed alle prime cinque ditte non assegnatarie, tramite protocollo pec, cui dovrà essere data risposta entro 10 giorni dalla sua ricezione pena automatica rinuncia. La nuova assegnazione avverrà, fra le ditte che avranno manifestato la propria disponibilità rispettando l'ordine della graduatoria con le modalità di cui al soprarichiamato art.13.

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione in forma pubblica amministrativa sottoscritta dal Funzionario Responsabile e dal titolare, o legale rappresentante dell'impresa concessionaria. Tale convenzione sarà conforme a quella tipo approvata dall'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, artigianato e la pesca e discendente dal regolamento. Eventuali diverse pattuizioni della convenzione devono essere adeguatamente motivate.

La concessione dei lotti con diritto di superficie e/o la concessione in locazione del capannone è subordinata alla stipula di un contratto in forma pubblica rogato dal Segretario dell'Ente con i seguenti obblighi:

- Immodificabilità della destinazione d'uso degli immobili da costruire o costruiti;
- La ditta acquirente non potrà a qualsiasi titolo, alienare o permutare anche in minima parte il terreno in concessione a qualunque titolo, dovendo rimanere l'intera superficie sempre asservita alla realizzazione del programma industriale;
- Entro i dieci anni dalla stipula dell'atto l'impresa non potrà cedere a terzi lo stabilimento o parti di esso senza la preventiva, formale autorizzazione del Comune;
- Diritto di prelazione da parte del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione (Comma 3 dell'art. 57 l.r. n.32/2000);
- Impegno da parte dell'impresa ad iniziare i lavori entro un anno dalla stipula dell'atto di concessione;
- Ultimare l'investimento entro la data prevista dal proprio programma di investimento e comunque entro il periodo massimo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori; la proroga è consentita per una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi per motivi eccezionali adeguatamente, documentati;
- Impegno della ditta concessionaria a partecipare in quote millesimali alla manutenzione dell'area e dei servizi comuni mediante il versamento del canone annuo previsto all'art. 5 del regolamento.

- Modificabilità della finalità e tipologie produttive dell'impresa assegnataria previo delibera della giunta municipale nel rispetto delle capacità di sviluppo delle potenzialità e dei livelli occupazionali previsti nel piano industriale già presentato in fase istruttoria;
- Obbligo di realizzazione di eventuali impianti di approvvigionamento o smaltimento speciale o di pre-trattamento reflui per rendere gli stessi idonei all'immissione nell'impianto fognario che refluisce nell'impianto comunale,

Il mancato rispetto della destinazione artigianale nonché il mancato rispetto o il venir meno degli obblighi che procedono, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di concessione, o locazione in qualunque tempo con delibera di giunta municipale sarà disposta la revoca dell'atto originario di concessione a qualunque titolo e la restituzione di una somma, comprensiva di eventuale rivalutazione, di una somma, comprensiva di eventuale rivalutazione, pari al 80% della somma versata dall'impresa, trattenendo la restante parte a titolo di risarcimento danni. Il lotto, quindi, ritorna nella piena disponibilità del Comune nello stato in cui si trova con solo le opere stabilmente impiantate nel suolo seduto, il cui valore residuo, non può essere richiesto e vantato dall'impresa nei confronti del Comune.

Termini di presentazione opere da realizzare

Gli assegnatari dei lotti, entro sei mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione del lotto medesimo, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare. Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende revocata e si procederà alla revoca della assegnazione ed alla ri-assegnazione dell'area secondo quanto precedentemente stabilito. Gli oneri di locazione o concessione, per i lotti assegnati in concessione, decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula della convenzione medesima. La prima rata, riferita al numero dei mesi compresi tra quello di decorrenza del canone medesimo e la fine del semestre in corso, deve essere versata un'unica soluzione presso la tesoreria comunale entro il primo mese del periodo di riferimento. In caso di ritardo, si applicano le precedenti disposizioni.

Tutte le spese, contrattuali e consequenziali, relative alla stipula della convenzione sono a carico dell'assegnatario.

Tipologie costruttive e destinazioni

Per superficie utile dell'edificio si intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, eventualmente annessi magazzini, depositi autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, uffici e alloggio custode. Gli spazi per uffici e/o per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di mq. 60, multiplo pari al numero di lotti accorpati, restando fermo il limite massimo di mq. 60 da destinare alla custodia. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura di capannoni dovranno rispondere a quelli risultanti dalla relazione tecnico-economica e ai relativi progetti, approvati ed autorizzati dagli organi a ciò preposti dalla legge ed alle prescrizioni dell'U.T.C. e dovranno, in ogni caso, essere, conformi alle prescrizioni del Piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.) e delle vigenti leggi in materia di tutela ambientale e urbanistica, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art.5 della legge regionale 29.12.1981, n.181.

Nel caso venga contestata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Funzionario Responsabile ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario/compratore dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario/compratore ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro sessanta giorni dell'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini

derivanti da vigenti disposizioni o da pareri obbligatori, che devono essere resi da parte di altri organi pubblici.

Immodificabilità delle strutture

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Le concessioni saranno rilasciate in esenzione di oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, (di cui all'art.9 della L.n°10/77) così come dispostodall'art.41 L.R. n°71/78.Tale beneficio sarà riconosciuto esclusivamente alle imprese artigianali e non alle imprese industriali giusta nota A.R.TA. prot. n. 73319 U.O. 2 del 21/12/2001.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di determina dirigenziale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

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. Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Dirigente dell'U.T.C. ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato.

Tempi per l'esecuzione delle opere

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con determina dirigenziale. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè, nel complesso, non siano superiori a dodici mesi. L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori nonché di quelli assegnati con eventuali determine dirigenziali, comporterà l'automatico recesso della convenzione per colpa e in danno del concessionario, con l'obbligo da parte del Comune di trattenere il corrispettivo della concessione edilizia (costo di costruzione). 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.

Non trasferibilità del bene concesso

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o suoi aventi causa, è tassativamente il reale trasferimento a terzi della concessione, anche se riferito in tutto o in parte alle aree edificate o rimaste inedificate, ad eccezione fatta dai casi previsti nell'art.35 punto 4 del regolamento.

Sull'area assegnata in concessione di superficie e sugli immobili in essa costruiti non potranno costituirsi diritti reali di godimento senza esplicita autorizzazione del Comune di Alia che potrà rilasciarla solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Il soggetto terzo a favore di cui dovrebbe essere costituito il diritto reale di godimento deve essere individuato nel rispetto dei criteri e dei requisiti generali stabiliti nell'ultimo bando di assegnazione e dell'ordine stabilito dall'ultima graduatoria legittimamente formata. Nel caso in cui le richieste ammesse non fossero state completamente soddisfatte. Nel caso in cui le richieste ammesse non fossero state completamente soddisfatte, In caso contrario si procederà alla stesura di una nuova graduatoria secondo le modalità di cui al Titolo del regolamento e da essa si dovrà attingere.

b) Il prezzo complessivo concordato per il diritto reale di godimento dell'area non può essere superiore a quello di acquisto del diritto valutato e decurtato il periodo di uso, fatta salva la possibilità di procedere alla sua rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nonché valutati altresì i costi di costruzione degli immobili rivalutati, in base all'indice ISTAT decurtati eventuali finanziamenti pubblici e valutata vetustà degli immobili stessi.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per e in danno del concessionario.

Concessione dell'attività lavorativa

La concessione dell'attività lavorativa svolta su aree assegnate dovrà essere autorizzata dal comune con atto di G.M., nel quale potrà essere indicato a titolo non vincolante il relativo valore di cessione. Nella determinazione del valore di cessione delle opere realizzate si terrà conto di quanto espresso al punto b) dell'art.20 del regolamento. Il Comune potrà avvalersi del diritto di prelazione anche per far subentrare eventuali aventi diritto nel rispetto dell'ultima graduatoria degli assegnatari legittimamente formata, anche nel rispetto per quanto compatibili delle modalità di valutazione di cui all'art.39 del regolamento. Resta fatto salvo, in ogni caso che l'eventuale vendita o acquisto da parte di terzi dell'attività lavorativa, non potrà che avvenire con soggetti aventi i requisiti per insediarsi nell'area. In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui, ipoteche o contributi concessi per la realizzazione degli immobili. La violazione ai contenuti del presente articolo comporterà la nullità dell'atto di cessione.

Conservazione dei beni concessi

Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard correnti, tutte le parti dei fabbricati eventualmente concessi in affitto e realizzate dall'amministrazione comunale nonché i servizi interni al lotto assegnato.

Casi di decadenza della Convenzione e del Diritto Reale per Colpa e per Danno

Oltre che nei casi previsti precedentemente, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza del diritto reale per colpa e in danno del Concessionario qualora:

1. Vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
2. Si verificano nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'amministrazione comunale;
3. Il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
4. Inutilizzo, continuativo e non interrotto, dell'area ai fini produttivi per un periodo di anni tre che non sia dovuto a gravi motivi di salute o di infortunio sul lavoro documentabili, in tal caso ove manifesta la volontà di cedere gli immobili realizzati da parte del concessionario prima della scadenza di tre anni, con esclusione delle attrezzature e delle parti non stabilmente ancorate al suolo, il Comune alla scadenza può rilevare gli immobili valutando gli stessi tramite UTC, in contraddittorio con la controparte sulla base del costo di costruzione originario rivalutato in base all'indice ISTAT e decurtati eventuali finanziamenti pubblici e la valutata vetustà dell'immobile stesso.
5. Iscrizione di ipoteca sul fabbricato senza la preventiva autorizzazione da parte dell' giunta municipale.

La decadenza deve essere ratificata dalla giunta municipale.

Concessione del diritto di superficie

La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 99 e può essere rinnovata previa rinegoziazione del canone, purchè ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza L.R.71/78.

Il diritto è esteso:

- All'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari delle opere nella concessione edilizia;
- Alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dall'UTC;
- Al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nell'atto di concessione.

Le opere da realizzare a cura degli assegnatari, devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui all'articolo 17 del regolamento.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.

In caso di decadenza della convenzione per colpa e in danno dell'assegnatario, il diritto di superficie in concessione si estingue, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere stabilmente annesse e ne acquisisce la disponibilità.

La decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, di cui all'art.23 del regolamento, deve essere approvata dalla Giunta Municipale, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie di comunicare.

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento parziale o totale degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, il concessionario deve comunicare per iscritto al comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili. In caso affermativi, il comune fisserà, di comune accordo con il concessionario, nuovamente i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine dei sei mesi sopra indicati, senza che il concessionario abbia comunicato per iscritto l'intendimento di procedere alla ricostruzione delle opere perite, il diritto di superficie si estingue e il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati, previa autorizzazione da parte della giunta municipale, soltanto a favore di Enti pubblici o di diritto, pubblico di pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

Prescrizioni per l'uso dell'immobile

L'Immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o suoi aventi causa. E', altresì, vietate la vendita a terzi del lotto relativo alle aree non ancora edificate o parzialmente edificate. In caso di inosservanza dei suddetti divieti l'atto di trasferimento del diritto reale alla ditta si considera nullo.

Obblighi generali

La Ditta assegnataria, in ogni caso, si obbliga a non porre atti che in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato. In caso di inosservanza la Ditta assegnataria, decade dal diritto reale acquistato.

Obblighi dell'acquirente in caso di cessazione attività

Nel caso di cessazione dell'attività lavorativa svolta su aree assegnate, il comune si potrà avvalere del diritto di prelazione. Resta fatta salvo, in ogni caso l'eventuale compravendita da parte di terzi, non potrà che avvenire con soggetti aventi i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune anche nel rispetto, per quanto compatibile, di quanto scritto all'art. 21 del regolamento. Le modalità e le procedure necessarie per la definizione del valore del bene tutto, compreso i suoli o area di sedime, nel caso di esercizio della prelazione da parte del Comune potrà avvenire secondo i criteri fissati dal regolamento vigente.

La Ditta e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

La violazione o l'inadempimento da parte della Ditta assegnataria dei precedenti obblighi, determina, in aggiunta all'applicazione – ad iniziativa del Comune – delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti comunali, le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

- A) La decadenza dell'assegnazione, con conseguente estinzione del diritto reale qualora:
- La Ditta assegnataria realizza opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella convenzione;
 - Si verificano nella ditta modifiche negli scopi istituzionali, non tempestivamente comunicati all'Amministrazione comunale;
 - La Ditta assegnataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento è stato realizzato;
- B) L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o degli inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni non comportino la pronuncia di decadenza del diritto reale.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura della G.M. che inoltrerà le corrispondenti somme.

L'appalto per la realizzazione, la manutenzione o il rifacimento delle opere di urbanizzazione 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. 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 ed organismi consortili appositamente, costituiti.

Potranno fare parte delle predette società od organismi gli enti territoriali interessati e società di servizi ed associazioni di categorie firmatarie a livello nazionale di contratti collettivi di lavoro.

Nei casi in cui la relativa concessione venga a cessare per causa e colpa del concessionario ai sensi dell'art.23 del reg. e per tutti gli altri casi previsti dal regolamento vigente, si estingue il diritto e il Comune diviene proprietario degli edifici ed opere stabilmente insistenti sull'area e ne acquisisce la disponibilità.

Perimento degli immobili di proprietà comunale concessi in locazione

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento parziale o totale degli immobili costruiti sul suolo di proprietà comunale, il locatario deve comunicare al comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione delle parti perite. In caso affermativo, il Comune fisserà, di comune accordo con il concessionario, nuovamente i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine dei sei mesi, sopraindicati, senza che il Concessionario abbia comunicato per iscritto l'intendimento di procedere alla ricostruzione, delle opere perite il contratto di locazione si

estingue e il suolo, ed i suoi manufatti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ritornano nella completa disponibilità del Comune che così potrà ristrutturare le parti dell'immobile perito.

Sulla edificazione dei lotti

L'eventuale edificazione di alloggi di abitazione non potrà precedere la costruzione dei capannoni. Per ciascuna area assegnata dovrà essere prevista, in sede di rilascio di prima concessione edilizia, una struttura della superficie minima lorda di pavimentazione pari al 40% della superficie utile lorda di pavimento massima consentita sull'area in questione, esclusa la superficie relativa all'alloggio. Qualora un'impresa acquisti più lotti adiacenti, la S.U.L. minima di cui al capoverso precedente dovrà essere calcolata sull'intera superficie acquisita ma potrà essere costruita anche su un solo lotto. Un lotto assegnato si considera edificato all'ultimazione dei lavori oggetto della prima concessione edilizia. Alle richieste di concessioni edilizie che saranno presentate per singoli edifici, dovranno essere allegati anche i progetti relativi agli impianti di depurazione, eventualmente necessari, in base al tipo di lavorazione esplicitata dalla ditta, prevedendo, se necessario, anche impianti di pretrattamento per la prima depurazione, da realizzare totalmente a carico della ditta assegnataria.

Obbligo di trascrizione del regolamento negli atti

Nei contratti di cessione delle aree, trasferimento o locazione di capannoni, deve farsi riferimento al regolamento vigente, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Varie e finali

Le spese relative, accessorie e conseguenti ai contratti agli assegnatari sono a carico della parte assegnataria stessa. Quanto altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Facoltà di deroga

Nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende che introducono, nei settori di riferimento indicati nell'art.3, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale, il Consiglio Comunale, previa positiva istruttoria può, con proprio atto, ed in deroga alle procedure disciplinate dal Regolamento, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone gli specifici contenuti.

Norma di rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando si rinvia al regolamento di assegnazione vigente, e alle disposizioni di legge, statuarie e regolamentari vigenti.

Il Bando di concorso e lo schema di domanda di partecipazione sono scaricabili al seguente indirizzo:

www.comunedialia.it nella ***Sezione Avvisi e Pubblicazioni***

A norma dell'art. dell'art 10 della legge regionale 21 maggio 2019 n.7 si rende noto che il Responsabile del procedimento è la Rag. Santa Siragusa Responsabile della P.O. 4- Attività Produttive, alla quale potranno essere richiesti chiarimenti, al seguente recapito e-mail: settore4@blu.it.

Alia li 07.02.2023

IL SINDACO
Dott. Antonino GUCCIONE