

REGOLAMENTO PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 1 – Ambito di applicazione del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione e/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali di proprietà comunale compresi nel Piano per Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di contrada Donna Vanna, stabilendo:

1. i requisiti, i diritti e gli obblighi dei concessionari;
2. i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di proprietà o per la concessione del diritto di superficie;
3. le modalità di gestione delle aree attrezzate destinate agli insediamenti produttivi.

Il presente regolamento non trova applicazione nei casi previsti dall'art. 36 della legge regionale 7 agosto 1997, n. 30. In tali ipotesi il Consiglio Comunale, quale organo competente all'approvazione dei piani attuativi, procede con apposita deliberazione a fissare i requisiti fondamentali e le clausole contrattuali generali relativi all'assegnazione dei lotti, da inserire nella convenzione ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di destinare fino a un massimo del 20% dei lotti disponibili nell'area P.I.P. a iniziative di interesse pubblico o generale a supporto della zona produttiva. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra tali iniziative: infrastrutture e opere di servizio comuni all'area produttiva (viabilità interna, parcheggi, impianti tecnologici, reti e sottoservizi); centri servizi alle imprese, sportelli informativi, incubatori d'impresa, spazi per l'innovazione, la formazione professionale o il trasferimento tecnologico; impianti e strutture a servizio della logistica, della sicurezza, della tutela ambientale o della gestione dei rifiuti; attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico funzionali allo sviluppo economico e occupazionale dell'area.

L'esercizio di tale facoltà è disposto con deliberazione motivata della Giunta comunale, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa. I lotti così riservati non possono essere utilizzati per finalità diverse da quelle di pubblico interesse dichiarate, né per attività di natura imprenditoriale svolte dal Comune in concorrenza con i soggetti privati.

ARTICOLO 2 – Procedimento di assegnazione

La concessione e/o assegnazione dei lotti e/o rustici industriali di proprietà comunale è istruita e definita dal Dirigente del Settore Attività Produttive, quale responsabile del procedimento. Il Dirigente svolge l'istruttoria avvalendosi del personale del SUAP che costituisce l'ufficio di riferimento per la presentazione delle istanze e per le comunicazioni ai richiedenti. La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione dirigenziale, pubblicata all'Albo Pretorio on line istituzionale e comunicata agli interessati a cura del SUAP con l'indicazione della rispettiva posizione ovvero dell'eventuale rigetto motivato dell'istanza. Entro dieci giorni dalla pubblicazione è ammesso ricorso amministrativo al Dirigente. Esaminati i ricorsi il Dirigente approva la graduatoria definitiva con propria determinazione.

ARTICOLO 3 – Destinazione dei lotti

Le aree e/o i lotti di cui all'art. 1 sono ceduti in proprietà ovvero concessi in diritto di superficie per la realizzazione di impianti destinati allo svolgimento di attività di carattere artigianale, industriale, di trasformazione di prodotti agricoli e di servizi, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento e nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le attività di trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli sono ammesse nei lotti P.I.P. quando, per caratteristiche dimensionali, organizzative o per prevalenza della lavorazione di prodotti di terzi, assumono natura produttiva o agro-industriale.

Le attività di servizi sono ammesse esclusivamente se funzionalmente e direttamente connesse alle attività produttive insediate o insediabili nell'area P.I.P. e se strumentali al loro svolgimento.

ARTICOLO 4 – Avviso pubblico

L'assegnazione dei lotti compresi nel Piano per Insedimenti Produttivi avviene mediante **avviso pubblico**, approvato con determinazione del Dirigente del Settore Attività Produttive, nel quale sono indicati i requisiti di partecipazione, la documentazione da produrre, i criteri di valutazione e le modalità di presentazione delle istanze, secondo quanto stabilito dal presente regolamento.

La procedura di assegnazione è aperta fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Le istanze sono presentate dagli interessati al SUAP, quale punto unico di accesso per le attività produttive, secondo la modulistica allegata al presente regolamento.

È consentito l'accorpamento di più lotti e l'assegnazione degli stessi ad un'unica impresa a parità di condizioni e nel rispetto dei criteri di valutazione di cui al presente regolamento, qualora ciò risulti coerente con il progetto d'impresa, con le prescrizioni urbanistiche vigenti e con le finalità del Piano per Insediamenti Produttivi.

A parità di condizioni e nel rispetto dei criteri di valutazione stabiliti dal regolamento, è riconosciuta priorità nell'assegnazione di lotti confinanti alle imprese già assegnatarie o titolari di lotti adiacenti, qualora l'accorpamento risulti funzionale all'ampliamento o alla razionalizzazione dell'attività produttiva esistente e al miglior utilizzo dell'assetto infrastrutturale dell'area.

Resta ferma la valutazione comparativa delle istanze secondo i criteri di cui agli articoli successivi e la necessaria conformità delle assegnazioni alle disposizioni del presente regolamento e degli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 5 – Documentazione a corredo della domanda.

La domanda di assegnazione, redatta sull'apposita modulistica (All. A), presentata al SUAP e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- certificato di iscrizione dell'impresa alla C.C.I.A.A.;
- copia dell'atto costitutivo e statuto (se trattasi di società; non richiesto per impresa individuale);
- progetto preliminare dell'intervento, con relazione tecnica dettagliata e planimetria in scala adeguata;
- piano d'impresa indicante: attività da realizzare, attrezzature e macchinari previsti, costo presunto dell'investimento, personale da impiegare, quota di capitale proprio disponibile.

Inoltre, qualora l'impresa richiedente sia titolare di un'attività produttiva distrutta o danneggiata da atti criminosi, devono essere allegata copia della denuncia alle autorità, una perizia di stima dei danni subiti e ogni documentazione utile a comprovare la natura e l'entità del danno.

Il Dirigente del Settore Attività Produttive può richiedere ai richiedenti integrazioni o chiarimenti documentali, assegnando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la produzione degli stessi.

ARTICOLO 6 – Acquisizione delle aree e urbanizzazione del P.I.P.

Il Comune provvede all'acquisizione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi di contrada Donna Vanna e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto della normativa vigente.

L'attuazione del P.I.P. e la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono avvenire per stralci successivi, in funzione delle risorse disponibili, della programmazione comunale e delle effettive esigenze di insediamento produttivo.

Resta ferma la possibilità di porre, nei limiti consentiti dalla legge e mediante apposita convenzione, specifici oneri di urbanizzazione a carico dei concessionari.

ARTICOLO 7 – Domande di assegnazione e formazione delle graduatorie

A seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui all'art. 4, la procedura di assegnazione dei lotti compresi nel Piano per Insediamenti Produttivi di contrada Donna Vanna rimane aperta fino ad esaurimento delle aree disponibili.

Il Dirigente del Settore Attività Produttive, avvalendosi del SUAP, provvede con cadenza trimestrale, entro i primi quindici giorni del trimestre successivo, alla formazione della graduatoria provvisoria delle domande pervenute nel trimestre precedente, previa verifica della loro ammissibilità.

Nel corso dell'istruttoria il Dirigente può disporre la regolarizzazione delle istanze incomplete e richiedere documentazione integrativa o chiarimenti, assegnando a tal fine un termine non superiore a trenta giorni.

La formazione delle graduatorie è sospesa in mancanza di aree e/o lotti disponibili nell'ambito del P.I.P. di contrada Donna Vanna.

I requisiti di imprenditore artigiano e di impresa artigiana sono quelli enunciati nella legge regionale 18 febbraio 1986, n. 3, che qui si intendono integralmente richiamati.

Art. 8 – Criteri per la formazione delle graduatorie

Ai fini della formazione delle graduatorie di cui all'articolo 7, il Dirigente del Settore Attività Produttive, avvalendosi del SUAP, valuta le istanze ammissibili ed attribuisce i punteggi sulla base dei criteri e dei

parametri di seguito indicati, per un punteggio massimo complessivo di 110 punti, fatti salvi i punteggi aggiuntivi di cui al comma finale.

1. Occupazione diretta – Max punti 30

Il punteggio per l'occupazione diretta è attribuito in relazione al numero di addetti a tempo indeterminato che l'impresa prevede di impiegare stabilmente nell'unità produttiva oggetto dell'istanza, rapportato alla superficie del lotto da assegnare.

Il punteggio è attribuito secondo la seguente griglia:

- fino a 5 addetti per ettaro punti 6
- oltre 5 e fino a 10 addetti per ettaro punti 12
- oltre 10 e fino a 16 addetti per ettaro punti 20
- oltre 16 addetti per ettaro → punti 30.

2. Occupazione indiretta e integrazione economica locale – Max punti 15

Il punteggio relativo all'occupazione indiretta e all'integrazione economica locale è attribuito in funzione del grado di integrazione dell'impresa con il tessuto economico locale, misurato attraverso il rapporto percentuale tra il valore degli acquisti di beni e servizi da fornitori locali e il valore complessivo degli acquisti annui previsti dal piano d'impresa.

Ai fini del presente regolamento, sono considerati fornitori locali i soggetti economici aventi sede operativa entro un raggio di 50 chilometri dal territorio comunale di Ribera.

Il punteggio è attribuito secondo la seguente griglia:

- acquisti locali fino al 20% punti 3
- acquisti locali oltre il 20% e fino al 40% punti 6
- acquisti locali oltre il 40% e fino al 60% punti 10
- acquisti locali oltre il 60% → punti 15.

3. Innovazione tecnologica – Max punti 10

Il punteggio per l'innovazione tecnologica è attribuito in funzione del rapporto percentuale tra gli investimenti destinati all'innovazione tecnologica e il totale degli investimenti previsti dall'iniziativa.

Costituiscono investimenti in innovazione tecnologica, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- macchinari e impianti ad elevata automazione o digitalizzazione;
- sistemi di controllo e monitoraggio dei processi produttivi;
- tecnologie per l'efficienza energetica e ambientale;
- software gestionali, di produzione o di controllo industriale;
- soluzioni di digitalizzazione dei processi aziendali.

Il punteggio è attribuito secondo la seguente griglia:

- investimenti in innovazione fino al 10% punti 2
- investimenti in innovazione oltre il 10% e fino al 20% punti 5
- investimenti in innovazione oltre il 20% punti 10.

4. Copertura finanziaria dell'iniziativa – Max punti 35

Il punteggio relativo alla copertura finanziaria è attribuito in funzione del rapporto tra mezzi finanziari disponibili e fabbisogno finanziario complessivo dell'iniziativa, come risultante dal piano d'impresa. Sono considerati mezzi finanziari disponibili:

- mezzi propri dell'impresa;
- contributi pubblici a fondo perduto già concessi o formalmente richiesti;

Sono considerati nel denominatore oltre ai mezzi finanziari disponibili le altre tipologie di risorse finanziarie documentate e coerenti con il progetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo mutui, linee di credito, contributi pubblici con obbligo di restituzione).

Il punteggio è attribuito secondo la seguente griglia:

- copertura finanziaria fino al 40% punti 10
- copertura finanziaria oltre il 40% e fino al 70% punti 20
- copertura finanziaria oltre il 70% punti 35

5. Anzianità della domanda – Max punti 10

Il punteggio per l'anzianità della domanda è attribuito in ragione di punti 0,50 per ogni mese di giacenza della domanda, decorrente dal mese successivo alla presentazione dell'istanza e fino alla data di riferimento della graduatoria, per un massimo di 10 punti.

6. Punteggio aggiuntivo per accorpamento funzionale di lotti – Max punti 5

A parità di requisiti e nel rispetto dei criteri di valutazione di cui al presente articolo, può essere attribuito un punteggio aggiuntivo alle istanze presentate da imprese già assegnatarie o titolari di lotti confinanti con quello richiesto, qualora l'accorpamento risulti funzionalmente necessario all'ampliamento, alla razionalizzazione o alla continuità dell'attività produttiva esistente.

Il punteggio aggiuntivo attribuibile ai sensi del presente comma non può in ogni caso superare 5 punti e non può assumere carattere prevalente rispetto agli altri criteri di valutazione.

L'attribuzione del punteggio aggiuntivo è subordinata a valutazione istruttoria motivata ed è finalizzata a favorire:

- un uso razionale del suolo;
- la continuità degli insediamenti produttivi;
- l'ottimizzazione delle infrastrutture dell'area P.I.P.

Disposizioni finali

Il punteggio attribuito a ciascuna istanza deve essere analiticamente motivato nella graduatoria provvisoria e definitiva. Il punteggio massimo complessivo attribuibile, comprensivo del punteggio aggiuntivo di cui al comma 6, è pari a 115 punti di cui 110 punti derivanti dai criteri ordinari e fino a 5 punti attribuibili ai sensi del comma relativo all'accorpamento funzionale di lotti.

ARTICOLO 9 – Rigetto delle domande e concessione del diritto di superficie

Entro i termini e con le modalità previste dall'art. 7, il Dirigente del Settore Attività Produttive può adottare provvedimenti motivati di rigetto delle domande di assegnazione che risultino non ammissibili o carenti dei requisiti previsti dal presente regolamento.

Il provvedimento di rigetto è comunicato agli interessati a cura del SUAP ed è impugnabile secondo le modalità di cui all'art. 10 del presente regolamento.

La concessione del diritto di superficie sui lotti compresi nel Piano per Insediamenti Produttivi di contrada Donna Vanna ha la durata di anni trenta e può essere rinnovata, su richiesta dell'avente titolo da presentarsi almeno un anno prima della scadenza, per ulteriori anni trenta, alle condizioni stabilite nella convenzione.

Il diritto di superficie è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nel titolo abilitativo edilizio;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi, secondo il progetto approvato dagli organi comunali competenti;
- al mantenimento e godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione.

La concessione del diritto di superficie a Enti pubblici, per la realizzazione di impianti e servizi pubblici necessari al funzionamento dell'area P.I.P., può essere disposta a tempo indeterminato, nel rispetto delle finalità del Piano e delle condizioni stabilite nella convenzione.

ARTICOLO 10 – Rimedi avverso gli atti del procedimento

Avverso la graduatoria provvisoria di cui all'art. 7 è ammesso ricorso amministrativo interno al Dirigente del Settore Attività Produttive, entro il termine e con le modalità previste dall'art. 2 del presente regolamento.

Esaurita la fase del ricorso amministrativo interno, avverso la graduatoria definitiva, i provvedimenti di rigetto di cui all'art. 9 e gli altri atti conclusivi del procedimento di assegnazione non sono ammessi ulteriori ricorsi amministrativi.

Resta ferma la tutela giurisdizionale nei termini e con le modalità previste dall'ordinamento vigente.

ARTICOLO 10-bis – Comunicazione dell'assegnazione, accettazione, consegna del lotto e modalità di pagamento

Il Responsabile del procedimento comunica al soggetto assegnatario, entro trenta giorni dall'esecutività della determinazione dirigenziale di assegnazione, tramite portale telematico e/o PEC, l'esito del procedimento, indicando i dati identificativi del lotto, il corrispettivo complessivo dovuto, le modalità di pagamento e le garanzie fideiussorie bancarie o assicurative richieste.

Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione, il beneficiario deve far pervenire al SUAP formale dichiarazione di accettazione dell'assegnazione nelle forme di legge. In mancanza di accettazione nel termine previsto, l'assegnazione si intende decaduta e il Dirigente procede alla revoca del provvedimento e allo scorrimento della graduatoria.

Nei dieci giorni successivi all'accettazione, l'area assegnata è consegnata in possesso al beneficiario mediante verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e del Responsabile del SUAP.

L'impresa assegnataria provvede al pagamento del corrispettivo secondo le modalità previste, con versamento del cinquanta per cento dell'importo a titolo di caparra confirmatoria e acconto contestualmente alla sottoscrizione dell'accettazione del lotto e del restante cinquanta per cento contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento o della convenzione, che deve avvenire entro sessanta giorni dalla data di accettazione. In caso di ritardo nei pagamenti si applicano le disposizioni previste per il tardivo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, fatti salvi gli ulteriori rimedi previsti dal presente regolamento.

ARTICOLO 11 – Destinazioni ammesse nell'area per insediamenti produttivi

Nell'area per insediamenti produttivi di cui al presente regolamento possono insediarsi piccole e medie imprese industriali, nonché altre attività produttive, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e attuativi.

In particolare, sono ammesse attività produttive di carattere industriale e artigianale, attività di produzione di beni e di servizi e attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, comprese le attività agro-industriali e artigianali connesse.

Ai fini del presente regolamento, le attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli sono considerate attività produttive di tipo industriale e, come tali, ammissibili nell'area P.I.P., indipendentemente dalla qualifica soggettiva del richiedente, qualora la lavorazione o trasformazione di prodotti di terzi risulti prevalente rispetto a quella di prodotti propri dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 2135, comma 3, del Codice Civile.

Resta ferma la possibilità di realizzare le medesime attività in zona agricola esclusivamente nel caso in cui la lavorazione dei prodotti propri dell'azienda agricola risulti prevalente, nel rispetto della normativa urbanistica vigente.

ARTICOLO 12 – Scelta del lotto e provvedimento di assegnazione

La scelta del lotto da assegnare all'impresa richiedente è effettuata sulla base della graduatoria definitiva approvata ai sensi degli articoli precedenti ed è disposta con determinazione del Dirigente del Settore Attività Produttive.

Nell'individuazione del lotto da assegnare si tiene conto delle dimensioni, delle caratteristiche e delle potenzialità produttive dell'impianto da realizzare, in coerenza con il progetto presentato dall'impresa e con le finalità del Piano per Insediamenti Produttivi.

Il provvedimento di assegnazione individua il lotto attribuito, la forma di assegnazione in proprietà o in diritto di superficie e rinvia, per la comunicazione all'interessato, per l'accettazione, per la consegna del lotto e per le modalità di pagamento, alle disposizioni di cui all'art. 10-bis del presente regolamento.

ARTICOLO 13 – Convenzione di assegnazione

La formale concessione del lotto è subordinata alla stipula di apposita convenzione, a seguito dell'adozione del provvedimento di assegnazione di cui all'art. 12 e dell'accettazione da parte dell'impresa ai sensi dell'art. 10-bis.

La convenzione è sottoscritta dal Dirigente responsabile del procedimento e dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concessionaria e disciplina i diritti e gli obblighi delle parti, la durata della concessione, le modalità di utilizzo del lotto, i termini di realizzazione dell'intervento, nonché le cause di decadenza e le sanzioni.

La convenzione deve essere conforme allo schema tipo allegato al presente regolamento. Eventuali pattuizioni difformi possono essere ammesse solo se adeguatamente motivate, coerenti con le disposizioni del presente regolamento e approvate con il provvedimento di assegnazione.

ARTICOLO 14 – Corrispettivi per la cessione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei lotti compresi nel Piano per Insediamenti Produttivi è determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1, senza finalità di lucro e in modo da coprire integralmente i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il prezzo di cessione delle aree in proprietà è stabilito con apposito atto della Giunta comunale, su proposta del Dirigente responsabile del Patrimonio, tenendo conto del prezzo di acquisizione dei terreni, del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove e nella misura a carico del Comune, nonché degli oneri tecnici e finanziari sostenuti dall'Ente. L'onere complessivo è ripartito in base alla superficie produttiva vendibile.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate, in tutto o in parte, a cura della concessionaria, il relativo costo può essere detratto dal corrispettivo dovuto, secondo quanto stabilito nell'atto di assegnazione e nella convenzione.

Per la concessione del diritto di superficie, il corrispettivo è determinato con apposito atto della Giunta comunale, su proposta del Dirigente responsabile del Patrimonio, tenendo conto delle tariffe comunali per l'occupazione del suolo pubblico, di una quota dei costi di acquisizione del terreno e dei costi di manutenzione ordinaria, rapportati alla superficie del lotto assegnato. La quota relativa ai costi di acquisizione e manutenzione è determinata sulla base di una stima effettuata in proiezione quinquennale, il cui ammontare complessivo, rapportato alla durata della concessione di cui all'art. 9, consente di individuare l'entità media annua del corrispettivo.

I criteri e i valori economici determinati ai sensi del presente articolo sono applicati ai singoli lotti in sede di assegnazione e disciplinati nella convenzione di cui all'art. 13.

ARTICOLO 15 – Presentazione del progetto esecutivo e stipula della convenzione

Gli assegnatari dei lotti, sia in diritto di proprietà sia in diritto di superficie, entro sei mesi dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione di cui all'art. 10-bis, sono tenuti a presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare sul lotto assegnato.

Decorso infruttuosamente tale termine senza che il progetto sia stato presentato, l'assegnazione si intende decaduta e il Dirigente competente procede alla revoca del provvedimento di assegnazione, secondo quanto previsto dal presente regolamento.

La stipula della convenzione di cui all'art. 13 costituisce condizione necessaria per l'efficacia del titolo edilizio e per l'inizio dei lavori relativi alle opere da realizzare all'interno del lotto assegnato. La convenzione è stipulata in via contestuale al rilascio del titolo edilizio o, comunque, prima dell'avvio delle opere.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula della convenzione sono, in ogni caso, a carico del concessionario.

ARTICOLO 16 – Estensione del diritto di proprietà

Il diritto di proprietà sul lotto assegnato è esteso:

- all'utilizzazione del sottosuolo, nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nel titolo edilizio o nel provvedimento abilitativo a costruire;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi, secondo il progetto approvato dagli organi comunali competenti in materia edilizia;
- al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nella convenzione.

ARTICOLO 17 – Caratteristiche delle opere e vincolo di destinazione

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dal successivo art. 18, nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento e della convenzione.

Tutte le aree, gli edifici, i manufatti e gli impianti realizzati nell'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi rimangono vincolati alla loro originaria e specifica destinazione produttiva, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge.

Ai fini del presente regolamento, per superficie utile si intende la superficie interna calpestabile dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

ARTICOLO 18 – Opere consentite e requisiti edilizi, urbanistici e ambientali

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o l'installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia, secondo le tipologie consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, dal presente regolamento e dalle leggi di settore.

Le tipologie, le dimensioni, le caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al comma precedente devono rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto ed essere conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia edilizia e agli standard urbanistici applicabili.

È fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e la normativa in materia di tutela ambientale, con particolare riferimento alle attività e lavorazioni soggette a specifiche prescrizioni ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 29 dicembre 1981, n. 181, nonché alla normativa statale e regionale vigente in materia ambientale.

ARTICOLO 19 – Modifiche delle opere, controlli e verifica di conformità

Le opere realizzate a qualunque titolo nei lotti non possono subire modifiche di alcun genere se non previa regolare approvazione da parte degli organi comunali competenti.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare, in qualunque momento e a cura del proprio personale incaricato, controlli e verifiche sulle opere realizzate e di ordinare le modifiche che si rendessero necessarie per il rispetto del progetto approvato e delle norme vigenti.

Qualora, in corso d'opera, siano accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori disposta con ordinanza dirigenziale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'inizio e l'ultimazione delle opere.

La verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato avviene a seguito della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità da parte del concessionario secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, accertate sia in corso d'opera sia a fine lavori, il Dirigente competente ordina l'immediata sospensione del titolo edilizio o del provvedimento conclusivo a costruire e assegna al concessionario un termine perentorio per l'esecuzione delle necessarie opere di conformazione.

Le operazioni di verifica ai fini del rilascio del certificato di agibilità devono essere effettuate entro trenta giorni dalla richiesta del concessionario; il relativo certificato è rilasciato entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti o dalla necessità di acquisire pareri obbligatori da parte di altri enti o amministrazioni competenti.

ARTICOLO 20 – Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori

Il concessionario è tenuto a rispettare i termini fissati nel titolo edilizio o nel provvedimento conclusivo a costruire per l'inizio e l'ultimazione delle opere da realizzare sul lotto assegnato, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze dirigenziali.

In caso di effettiva e comprovata necessità, il Comune può accordare proroghe dei termini di cui al comma precedente, purché, complessivamente, non superiori a ventiquattro mesi.

L'inosservanza dei termini, anche se prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con ordinanze dirigenziali, comporta la decadenza della convenzione, per colpa e in danno del concessionario, secondo la procedura prevista dall'art. 25 del presente regolamento.

ARTICOLO 21 – Utilizzazione diretta del lotto e divieto di trasferimento

L'immobile realizzato sul lotto assegnato deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario, salvo i casi espressamente previsti e autorizzati dalla convenzione.

È fatto divieto assoluto di trasferire a terzi, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, il diritto di proprietà sul lotto assegnato, ivi comprese le aree eventualmente rimaste inedificate, fatti salvi i casi e le condizioni disciplinati dal successivo art. 22.

La violazione degli obblighi di cui ai commi precedenti comporta la decadenza di diritto della convenzione per colpa e in danno del concessionario. La decadenza è formalmente dichiarata con determinazione dirigenziale, secondo la procedura di cui agli artt. 24 e 25 del presente regolamento.

ARTICOLO 22 – Cessione degli immobili in caso di cessazione dell'attività

In deroga a quanto previsto dall'art. 21, in caso di cessazione dell'attività produttiva esercitata sul lotto per un periodo non inferiore a tre anni, è consentita la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che possiedano i requisiti per insediarsi nell'area P.I.P., previa autorizzazione del Comune.

L'autorizzazione è rilasciata con determinazione dirigenziale, previo accertamento dei requisiti del soggetto subentrante e dell'impegno di quest'ultimo a rispettare tutte le disposizioni del presente regolamento e della convenzione, subentrando nei relativi obblighi.

Ai fini dell'autorizzazione, il Comune provvede alla determinazione del valore di cessione degli immobili, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico Erariale, del proprio ufficio tecnico, del personale del SUAP ovvero di tecnici appositamente incaricati. Gli oneri per la determinazione del valore sono a carico del concessionario e sono versati al Comune secondo le modalità previste per il pagamento degli oneri edilizi.

Nella determinazione del valore di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si tiene conto del valore dell'area di sedime, né delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

Restano ferme le eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi pubblici concessi per la realizzazione degli immobili.

ARTICOLO 23 – Obblighi di manutenzione e conservazione

Il concessionario e gli eventuali aventi causa sono tenuti a mantenere in buono stato di conservazione tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato, provvedendo agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari, secondo gli standard tecnici e normativi vigenti.

L'obbligo di cui al presente articolo è funzionale al mantenimento della destinazione produttiva del lotto e al decoro dell'area P.I.P. e costituisce obbligo essenziale ai fini del presente regolamento e della convenzione.

La violazione degli obblighi di manutenzione e conservazione può costituire grave inadempimento rilevante ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di decadenza di cui agli artt. 24 e 25 del presente regolamento.

ARTICOLO 24 – Cause di decadenza della convenzione

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assuma rilievo penale più grave, la convenzione si intende risolta di diritto, per colpa e in danno del concessionario, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze:

- 1) realizzazione di opere edilizie gravemente difformi rispetto a quelle previste nel titolo edilizio o nel provvedimento abilitativo a costruire;
- 2) modifica degli scopi o dell'attività dell'impresa non tempestivamente comunicata e non preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale;
- 3) compimento di atti o comportamenti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e produttive per le quali l'insediamento è stato realizzato, in violazione del presente regolamento o della convenzione;
- 4) notifica al Comune, a mezzo di ufficiale giudiziario e su istanza dell'istituto di credito mutuante, dell'inadempimento dell'impresa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo ipotecario contratto per il finanziamento delle costruzioni;
mancata realizzazione del progetto d'impresa ovvero mancato rispetto, per un periodo non inferiore a tre anni, degli standard di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 8, con una tolleranza massima del 30% per il parametro occupazionale di cui al punto 1 del medesimo articolo.

La decadenza opera di diritto, ma è formalmente dichiarata con determinazione dirigenziale, secondo il procedimento di cui all'art. 25 del presente regolamento.

ARTICOLO 25 – Procedimento di dichiarazione della decadenza e conseguenze

La decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario, nei casi previsti dal presente regolamento, è dichiarata con determinazione motivata del Dirigente competente, previa diffida ad adempiere e assegnazione di un termine non inferiore a trenta giorni, salvo i casi di particolare gravità o urgenza.

Decorso inutilmente il termine assegnato, ovvero accertata l'impossibilità di rimuovere l'inadempimento, il Dirigente adotta il provvedimento di decadenza, con conseguente risoluzione della convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporta la perdita, a favore del Comune, delle somme eventualmente versate dal concessionario a titolo di caparra o acconto, salvo il risarcimento del maggior danno, il rientro nella piena disponibilità del lotto e delle opere realizzate secondo quanto previsto dalla convenzione, nonché l'applicazione delle ulteriori conseguenze patrimoniali e contrattuali previste dal presente regolamento e dalla convenzione.

Restano ferme le eventuali responsabilità civili, amministrative e penali previste dall'ordinamento vigente.

ARTICOLO 26 – Ipotecabilità dei manufatti

I manufatti realizzati dal concessionario sui lotti assegnati possono essere ipotecati esclusivamente a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari o di altri soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

L'ipoteca può essere iscritta sui soli manufatti e non incide sulla titolarità del suolo, né sui vincoli di destinazione e sulle limitazioni previste dal presente regolamento e dalla convenzione.

L'eventuale escussione dell'ipoteca non comporta il trasferimento automatico del lotto o dei diritti concessi. Qualsiasi subentro è subordinato all'autorizzazione del Comune e al rispetto integrale delle disposizioni del presente regolamento e della convenzione.

Restano ferme le disposizioni in materia di decadenza della convenzione e di rientro nella disponibilità comunale del lotto, di cui agli artt. 24 e 25.

ARTICOLO 27 – Gestione delle aree e delle opere per insediamenti produttivi

La realizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e il rifacimento delle opere e delle infrastrutture comuni ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi sono di competenza del Comune, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge.

Il Comune provvede alla realizzazione e alla gestione delle opere di cui al comma precedente nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici.