



Comune di Argenta
(Provincia di Ferrara)

REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O TERZIARI.

Art. 1 Oggetto

1. L'assegnazione di aree di proprietà comunale non edificate per insediamenti di imprese nelle zone produttive e/o terziarie previste dagli strumenti urbanistici vigenti è regolata secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli.
2. Sono soggette al presente regolamento anche le assegnazioni di aree di proprietà comunale che saranno incluse nei piani di insediamenti produttivi da realizzarsi secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia di edilizia pubblica.

Art. 2 Aspiranti all'assegnazione

1. Hanno diritto all'assegnazione imprese (in base alla tipologia prevista nelle destinazioni d'uso urbanistiche consentite) che intendano utilizzare i lotti per la realizzazione e/o l'insediamento di strutture produttive per l'esercizio delle proprie attività; sono ammesse, altresì, all'assegnazione le imprese che intendano attuare progetti finalizzati all'effettivo insediamento di un'attività economica mediante forme di accordi finanziari-immobiliari (ad esempio, non esaustivo ma indicativo: leasing, contratti di investimento finanziario con riscatto, ecc..).
2. Hanno altresì diritto all'assegnazione le Associazioni di categoria e i soggetti che erogano servizi d'area, anche mediante intestazioni ad apposita società.
3. In ogni caso ad un unico soggetto non può essere assegnato più del 25% della superficie complessiva dell'intero comparto costituente il piano particolareggiato.
4. La giunta comunale, comunicandone preventiva informazione alle organizzazioni di categoria, può, con apposita deliberazione motivata sulla base del pubblico interesse, effettuare assegnazioni in deroga alla presente regolamento.

Art. 3 Formulazione delle domande

- 1.1 soggetti che aspirano all'assegnazione devono far pervenire all'amministrazione comunale apposita domanda in carta legale, utilizzando il modello appositamente predisposto con apposito atto dal competente Dirigente allo Sviluppo economico, compilato in ogni sua parte e completo degli allegati ivi previsti.

Art. 4 Criteri di accesso e di assegnazione

1. I criteri di accesso indicano i requisiti minimi per poter entrare in graduatoria. I criteri di assegnazione prevedono la definizione di fasce di priorità, all'interno delle quali compilare le graduatorie.

2. I requisiti minimi, per le imprese già in attività, per poter entrare in graduatoria sono determinati come appresso:

- a) l'iscrizione alla camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato per le imprese già costituite.
- b) l'assenza delle procedure fallimentari, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana a carico dell'impresa o dei suoi legali rappresentanti.
- c) l'iscrizione al registro delle imprese commerciali presso la competente camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato;
- d) di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione italiana.

3. La definizione delle graduatorie dovrà tenere conto di un piano progettuale presentato dall'aspirante assegnatario, che verrà valutato sulla base delle seguenti fattori, per le quali nel bando verranno individuati punteggi in ordine di priorità:

- a) l'occupazione in essere e in previsione (intesa come forza lavoro che verrà occupata nell'attività)
- b) dell'innovazione
- c) dell'impatto ambientale
- d) del risparmio energetico

Inoltre, in subordine ovvero in caso di valutazioni progettuali con punteggio eguale, verranno presi in considerazioni i seguenti ulteriori fattori :

- a) la condizione di proprietà o affitto dei locali dell'impresa richiedente, con particolare attenzione per le ditte che siano oggetto di un procedimento giudiziario di sfratto.
- b) dei tempi indicati dall'impresa per la realizzazione dell'intervento e la conseguente attivazione dell'attività imprenditoriale ad esso connessa.
- c) nel caso il bando preveda l'assegnazione di più lotti, verrà considerato con maggiore priorità il candidato che intenda acquisire due o più lotti, sempre nel limite di cui all'art. 2, comma 3 .
- d) della condizione afferente la circostanza che l'impresa richiedente abbia già in attività una sede operativa sita in una area confinante con quella oggetto dell'assegnazione.

4. L'Amministrazione si riserva in fase di presentazione della domanda di richiedere dichiarazione di rispetto dei requisiti morali che verranno verificati dal competente ufficio comunale, nonché di escludere il candidato assegnatario qualora risulti soggetto a provvedimenti restrittivi antimafia e/o dichiarato delinquente abituale.

5. Il competente Dirigente del Settore Sviluppo Economico, approva il bando di assegnazione, da effettuarsi sulla scorta degli elementi definiti nei precedenti 2° e 3° comma, dandone opportuna comunicazione alle organizzazioni di categoria delle imprese e dei lavoratori.

Art. 5 Commissione per la predisposizione della graduatoria

1. E' istituita una commissione per la predisposizione delle graduatorie di assegnazione dei lotti composta dei seguenti membri:

- Segretario Generale
- Dirigente Settore Sviluppo Economico
- Dirigente Settore Demanio e Patrimonio
- Le funzioni di presidente della Commissione sono svolte dal Dirigente del Settore Sviluppo economico

2. La commissione, sulla scorta dei criteri di accesso e di assegnazione come definiti ai sensi dell'art. 4 precedente e del relativo bando di assegnazione, procede alla formazione di una proposta di graduatoria da rimettere al Dirigente Settore Sviluppo Economico.

3. Nel caso in cui le richieste ammesse in graduatoria non siano sufficienti a garantire l'assegnazione di almeno il 50% delle aree disponibili, il Dirigente del Settore sviluppo economico procede alla ripubblicazione del bando per i lotti residui; qualora, espletata l'ulteriore pubblicazione siano rimasti ancora lotti a disposizione si applicherà quanto previsto dal successivo articolo 6 bis del presente regolamento.

Art. 6 Assegnazione e sua accettazione

1. Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico approva la graduatoria sulla base delle risultanze del verbale della Commissione di cui all'art. 5.

2. Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico, disposti gli adempimenti di cui al 1° comma, convoca i richiedenti, in ordine di graduatoria, per la scelta dei lotti. Al momento della scelta i richiedenti devono sottoscrivere un atto unilaterale d'impegno all'acquisto entro i termini stabiliti nella determinazione del dirigente con cui si approva la graduatoria ed a versare una somma a titolo di anticipo.

3. In base agli impegni sottoscritti dai singoli richiedenti, il Dirigente dispone l'assegnazione dei lotti introitando contestualmente l'anticipo del precedente comma.

4. Il soggetto che risulta assegnatario deve produrre le certificazioni e le documentazioni richieste dall'amministrazione comunale, nei termini fissati, a pena di decadenza. La decadenza comporta l'incameramento dell'anticipo da parte dell'Amministrazione comunale.

5. Qualora, prima della stipulazione del regolare atto di cessione, si verificasse il decesso del richiedente o dovesse comunque mutare la ragione sociale del soggetto assegnatario, gli interessati, o aventi causa o diritto, devono formalmente comunicare al Comune di Argenta la conferma dell'interesse all'assegnazione e l'eventuale nuova denominazione del soggetto subentrante. In caso contrario l'assegnazione si ritiene decaduta, con restituzione dell'anticipo senza computo di interessi.

6. Il Dirigente, acquisiti tutti gli elementi necessari, procede ad assumere la determina di approvazione della convenzione per la cessione dei lotti, che deve riportare gli obblighi e gli adempimenti di cui al successivo articolo 8.

Art. 6 bis Assegnazione dei lotti residui

1. Qualora, concluse le procedure di pubblicazione ed assegnazione a seguito di graduatoria descritte ai precedenti articoli 5 e 6 del presente regolamento, si accerti la disponibilità di lotti liberi, il Dirigente del Settore Sviluppo Economico, in caso di presentazione di apposite istanze, all'assegnazione delle aree residue nel rispetto dei requisiti prescritti agli articoli 2 e 3 precedenti.

2. In tal caso il procedimento di assegnazione avviene con le modalità di cui ai commi da 2 a 6 del precedente articolo 6.

Art. 6 ter Assegnazione mediante concertazione

1. Successivamente alla pubblicazione di un bando ai sensi del precedente articolo 4, assegnati i lotti ai richiedenti che hanno presentato domanda, possono essere presentate domande da parte di soggetti che intendano acquisire nuove aree produttive di proprietà comunale.

2. In tali casi è data facoltà all'Amministrazione comunale, previa apposita e motivata delibera della Giunta comunale di indirizzo e nell'ambito degli strumenti di pianificazione esistenti, avviare una fase di concertazione con i richiedenti al fine di pervenire alla definizione dei Piani attuativi in modo coerente con le esigenze manifestate.

3. Sono inserite nel procedimento di concertazione le istanze presentate dai richiedenti prima dell'adozione del Piano attuativo, utilizzando i modelli approvati dall'Amministrazione.

4. La concertazione viene avviata ai sensi dell'art. 11, comma 1 bis della Legge 7.8.1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, con la convocazione di appositi incontri con i richiedenti nel corso dei quali si procede al coordinamento delle istanze pervenute ed alla approvazione di un accordo tra l'Amministrazione e gli imprenditori.

5. La concertazione si conclude con un accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, approvato dalla giunta comunale e sottoscritto dai richiedenti e, per l'Amministrazione comunale, dai Dirigenti dei Settori Sviluppo Economico e Demanio Patrimonio, nel quale sono stabiliti i seguenti aspetti:

- Individuazione delle aree da assegnare;
- Definizione del progetto di massima della lottizzazione;
- Assunzione dell'atto unilaterale di impegno da parte dei richiedenti ai sensi del precedente articolo 6, comma 2°.

6. Dopo la sottoscrizione dell'accordo di cui al comma precedente il procedimento di assegnazione avviene con le modalità di cui ai commi da 3 a 6 del precedente articolo 6.

7. Qualora dopo la fase di concertazione risultassero disponibili ulteriori lotti per l'assegnazione si procederà alla approvazione del bando ed alla sua pubblicazione, seguendo il procedimento previsto dagli articoli 4, 5 e 6 del presente regolamento.

Art. 7 Stipulazione della convenzione

1. Assunti gli atti di assegnazione e cessione dei lotti si procede alla formale stipulazione della convenzione che dovrà avvenire nel giorno ed ora stabiliti dall'Amministrazione comunale.

2. Dalla data di stipulazione della convenzione iniziano a decorrere i termini di cui al successivo articolo 8 del presente regolamento.

Art. 8 Obblighi ed inadempimenti della ditta assegnataria

1. Nel caso che l'impresa non provveda al pagamento del corrispettivo o al saldo dello stesso entro i termini stabiliti dall'amministrazione comunale a mente del precedente articolo 7, la somma versata al comune quale anticipo viene incamerata dall'Amministrazione comunale.

2. Nel caso che il soggetto assegnatario non presenti la richiesta di titolo abilitativo edilizio entro 180 giorni dalla data della stipulazione o non la ritiri entro i termini previsti dalla data di emissione del provvedimento di concessione, tale soggetto proprietario potrà alienare l'immobile a terzi solo a seguito di apposita autorizzazione dell'amministrazione comunale, sentita la commissione dall'art. 5.

Nel rilasciare l'autorizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà, a propria completa discrezionalità, stabilire:

- a) il soggetto terzo al quale dovrà essere alienato l'immobile, individuando a seguito di apposita graduatoria o graduatoria esistente;
- b) il prezzo dell'alienazione, determinato sulla base di parametri volti ad evitare speculazioni immobiliari.

3. Il suddetto termine di 180 giorni sarà prorogato con delibera della Giunta comunale, previa motivata richiesta del proprietario-assegnatario, per un ulteriore periodo di 180 giorni; le motivazioni addotte dall'assegnatario-proprietario dovranno essere presentata con apposita istanza al Dirigente Sviluppo Economico, spiegando gli eventuali ostacoli riguardanti adempimenti burocratici, accertamenti tecnici di particolare complessità o per il rilascio di pareri obbligatori da parte di enti pubblici e privati.

4. Qualora gli interventi produttivi da attuarsi afferiscano a strutture ed impianti tecnologici particolarmente complessi, ovvero siano inseriti in aree di dimensioni pari o superiori a 20.000 mq. , la Giunta comunale, potrà assentire con proprio provvedimento una ulteriore proroga al termine di 360 giorni complessivi come sopra definito, previa apposita e motivata istanza in tal senso da parte del proprietario-assegnatario.

5. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 3 e 4, il Dirigente del Settore Sviluppo Economico può richiedere nulla osta al Dirigente del Demanio e Patrimonio.

6. I lavori di realizzazione dell'immobile dovranno essere ultimati entro 36 mesi dal ritiro della concessione, intendendosi sufficiente per l'ultimazione anche la sola presentazione della dichiarazione di fine lavori da parte dell'impresa. Qualora alla scadenza dei 36 mesi l'assegnatario abbia realizzato solo l'intero grezzo ovvero il 50% delle opere concesse, la Giunta Comunale potrà assentire con proprio provvedimento idonea proroga su motivata e documentata istanza da parte dell'assegnatario.

7. Qualora l'assegnatario non possa adempiere al suddetto obbligo nell'arco temporale indicato al precedente comma 6°, il Comune provvederà ad attivare la procedura di alienazione, a seguito di apposito parere della Commissione di cui all'Art. 5 e secondo le modalità previste al precedente comma 2°, lettere a) e b). . La valutazione dell'immobile verrà stabilito con valutazione dell'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale del Catasto) e con onere delle spese tutte di valutazione a carico dell'assegnatario inadempiente.

8. L'inadempimento è accertato ad ogni buon fine, e senza facoltà di contestazione o contraddittorio da parte del soggetto compratore, dalla semplice certificazione di inadempienza redatta dai competenti uffici comunali.

9. Le prescrizioni contenute nel presente articolo devono essere contenute negli atti di stipulazione e trascritti in maniera esplicita ed esplicita presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 9 Progetti mirati

1 Nel caso di predisposizione di aree di proprietà dell'amministrazione comunale o private convenzionate, finalizzate all'attrazione di investimenti imprenditoriali altamente qualificati, nell'ambito di progetti mirati, l'Amministrazione comunale, previa apposita informazione alle organizzazioni di categoria, procede alle assegnazioni anche in deroga agli articoli precedenti del presente regolamento, con delibera della Giunta Comunale.

Art. 10 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore secondo i termini e le modalità di cui previsti dallo Statuto Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Leoni Sara

IL SEGRETARIO GENERALE
Cavallari Dott.ssa Ornella

La presente copia composta da n. pagine, è conforme, ai sensi dell'art.18, comma 2, del D.P.R. N.445/2000 ed all'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.
In carta libera per uso amministrativo.

Argenta, il

Il Pubblico Ufficiale

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.