



Comunità Montana del **Goceano**

Anela, Benetutti, Bono, Bottidda, Bultei, Burgos, Esporlatu, Illorai, Nule

Bono (SS) - P.zza San Francesco Tel. 079 790050 – Fax. 079 790845

Ufficio Tecnico

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE DELLE AREE "P.I.P"

PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Loc. "Sas Ischinas" - Bono

Deliberazione dell'Assemblea n. 4 del 31/01/2018



Sommario

ART. 1 - FINALITÀ	3
ART. 2 - BENEFICIARI – ATTIVITÀ AMMESSE	3
ART. 3 - BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA	3
ART. 4 – COMMISSIONE AGGIUDICAZIONE	4
ART. 5 - DOCUMENTAZIONE	4
ART. 6 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE	5
ART 7 - ASSEGNAZIONE DIRETTA – ART. 6 LETT. A)	5
ART. 8 - ASSEGNAZIONE MEDIANTE BANDO – ART. 6 LETT. B)	5
ART. 9 - CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE	6
ART. 10 - ADEMPIMENTI ASSEGNATARI	7
ART. 11 - CORRISPETTIVO ACQUISIZIONE	7
ART. 12 - TERMINI STIPULA E SPESE CONTRATTUALI	8
ART. 13 - CLAUSOLE RESCISSORIE	8
ART. 14 – CESSIONE E LOCAZIONE IMMOBILI – ULTERIORI CRITERI E SANZIONI DA CONTENERE NELLE CONVENZIONI DI ASSEGNAZIONE	8
ART. 15 - PENALI	9
ART. 16 - CESSIONE DEGLI IMMOBILI – CASI SPECIALI	9
ART. 17 - OPERE NON ULTIME	10
ART. 18 – DISPOSIZIONI PER FAVORIRE LA CONTINUAZIONE E LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL P.I.P.	10
ART. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ART. 20 - NORME FINALI	12
ART. 21 - ENTRATA IN VIGORE	12





Art. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina le norme e le procedure per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccola industria e di servizi, per quanto conformi alle normative urbanistiche generali e particolareggiate di Zona vigenti del Comune di Bono, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende nelle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Sas Ischinas" approvato, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii, con Delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 10/12/1983 ed approvazione con decreto della Regione Sardegna n. 1798 del 28/12/1984.

Le aree oggetto di assegnazione di cui al comma precedente, già acquisite al patrimonio della Comunità Montana sono 13 (due sono già state assegnate) e potranno essere interamente cedute in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.

Art. 2 – Beneficiari – Attività ammesse

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese, costituite in forma singola o associata regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane o al Registro delle imprese, per attività produttive relative alle tipologie indicate nell' art. 1 consentite dal P.I.P.

I soggetti beneficiari summenzionati, qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di assegnazione sia stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatore, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

Art. 3 - Bando pubblico per l'assegnazione delle aree e la formazione della graduatoria

Per la cessione delle aree ricadenti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi il Responsabile del competente Servizio con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando, con allegato lo schema di convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione, finalizzato all'approvazione di una graduatoria compilata in base agli articoli seguenti.

Al fine di dare adeguata pubblicità all'assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. il bando dovrà essere affisso al pubblico e pubblicato all'albo online della Comunità Montana e dei comuni del Goceano per un periodo minimo di 30 giorni.

Il bando deve indicare:

- A. Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione dei lotti;
- B. Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;
- C. Elenco dei lotti disponibili, già nella piena proprietà dell'Ente;
- D. Superficie di ogni singolo lotto;



- E. Tipo di cessione (in proprietà i lotti fondiari per le attività produttive);
- F. Costo di ogni singolo lotto, complessivo e unitario (€/m²);
- G. Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- H. Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- I. Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- J. Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- K. Scadenza del bando;

Per gli indici urbanistici cui fare riferimento per l'edificazione, si rimanda alle norme di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 10/12/1983 nonché alla variazione al piano approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20.03.2003

Gli eventuali lotti, compresi nel bando, che per qualsiasi motivo dovessero rientrare nella disponibilità della Comunità Montana potranno essere assegnati per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.

La domanda per l'assegnazione dei lotti deve essere prodotta nei termini e nei modi previsti e definiti nel bando e deve contenere l'indicazione dei lotti prescelti in ordine di preferenza.

La domanda deve essere sottoscritta, per esteso, dal titolare o legale rappresentante della ditta.

Art. 4 – Commissione aggiudicazione

E' istituita la Commissione per la formazione della graduatoria dei richiedenti la concessione di aree nella zona artigianale P.I.P., così composta:

1. Il Segretario dirigente dell'Ente;
2. Un impiegato dipendente dell'Ufficio Tecnico dell'Ente;
3. Un esperto in materie tecniche ed economiche, esterno alla struttura dell'Ente, nominato con proprio atto dalla Giunta Comunitaria.

La Commissione dura in carica tre anni.

Art. 5 - Documentazione

Le richieste di aree dovranno essere corredate da:

A. autocertificazione di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane o Registro Imprese tenuto presso la Camera di Commercio, ovvero dichiarazione di impegno a iscriversi Albo Imprese Artigiane o Registro Imprese entro e non oltre il termine di 6 mesi dalla fine dei lavori dell'insediamento produttivo;

B. Relazione tecnico-economica sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa sull'attività svolta (se impresa esistente) e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla iniziativa proposta, quali:



- Caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale;
- presupposti e motivazioni che ne sono all'origine,
- Obiettivi produttivi e di redditività perseguiti;
- Descrizione del prodotto/i e/o del servizio che si intende realizzare;
- L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare),
- L'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare;
- Le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi, di emissioni sonore e fumi),
- Risorse finanziarie;
- Strategie commerciali;
- Crono-programma dello sviluppo edilizio dell'area;
- Altre caratteristiche riferibili all'art. 9 al fine della valutazione nella formazione della graduatoria.

C. Progetto di massima, costituito da relazione tecnica, elaborati grafici e materiale informativo, esplicativi dell'attività da svolgere e dalla quale si evinca la conformità urbanistica nonché della destinazione d'uso prevista dal PIP;

Art. 6 - Modalità di assegnazione

Le aree vengono assegnate:

- a) Con assegnazione diretta, nel rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri di seguito illustrati, in presenza di disponibilità di aree superiore alle domande pervenute nei termini del bando pubblico. Le assegnazioni dirette potranno essere effettuate per le domande pervenute fuori termine del bando pubblico ma nei tempi di validità della graduatoria;
- b) Mediante formazione di apposita graduatoria, a seguito di bando pubblico;

Art 7 - assegnazione diretta – art. 6 lett. a)

Le richieste di assegnazione possono essere proposte in ogni momento alla Comunità montana per l'eventuale evasione di cui al punto a) dell'art. 6.

Entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la commissione di cui all'art. 4 cura l'istruttoria delle domande pervenute, seguendo l'ordine di Protocollo, verificando il possesso dei requisiti e proponendo al responsabile del servizio l'accoglimento o meno della richiesta.

In caso di esito positivo verrà formulata anche una localizzazione di assegnazione. Nei successivi 30 giorni il responsabile del servizio emana la determinazione di assegnazione, dandone comunicazione all'interessato.

In caso di esito negativo, dovrà esserne data immediata comunicazione all'interessato, il quale potrà proporre eventuali osservazioni che verranno valutate con le stesse modalità di cui al presente articolo.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentate dell'Ente, entro 30 giorni, o presso il Tribunale Amministrativo



Regionale nei termini di legge.

Art. 8 - assegnazione mediante bando – art. 6 lett. b)

Le richieste di assegnazione ai sensi del punto b) dell'articolo 6, dovranno essere presentate nell'ambito dei tempi previsti dal bando. La commissione di cui all'art. 4 procederà all'istruttoria delle domande pervenute, verificandone l'ammissibilità e proporrà i punteggi da attribuire derivanti dalla valutazione dei requisiti soggettivi di cui al seguente art. 9.

Il procedimento può essere interrotto una sola volta per comunicare, al richiedente il lotto, la presentazione di integrazioni, da effettuarsi nel termine di 15 giorni, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Il responsabile del servizio, con propria determinazione, formula la conseguente graduatoria provvisoria, che verrà esposta nell'Albo Pretorio della Comunità Montana e dei comuni del Goceano per 30 giorni, dandone ampia pubblicità per mezzo di idonei mezzi di comunicazione.

Nei successivi 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione, potranno essere proposte osservazioni alla graduatoria.

Esse saranno istruttorate dalla Commissione nei successivi 30 giorni, rendendo motivata proposta al responsabile del servizio, il quale provvederà tempestivamente all'emanazione della graduatoria definitiva che sarà pubblicata nell'Albo Pretorio della Comunità Montana e dei comuni del Goceano per 30 giorni .

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentate dell'Ente, entro 30 giorni dalla sua pubblicazione, o presso il Tribunale Amministrativo Regionale nei termini di legge.

Sulla base della graduatoria definitiva, si procederà all'assegnazione delle aree entro 60 giorni dalla sua emanazione, con provvedimento del responsabile del servizio.

La pubblicazione all'Albo della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione delle aree una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento o nello schema di contratto approvato con determinazione del responsabile del servizio

La graduatoria approvata ha validità di anni tre a decorrere dalla data di affissione all'Albo pretorio della Comunità Montana e dei comuni facenti parte della stessa.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze il Responsabile del competente servizio è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

Può essere assentito l'accesso al bando per l'assegnazione di più lotti da parte di un'impresa, già assegnataria di un lotto nel P.I.P., che abbia presentato specifica istanza. Tale richiesta



deve essere motivata da un aumento dell'attività produttiva, adeguatamente circostanziata da un apposito piano finanziario ed occupazionale, che giustifichi la necessità delle aree richieste.

Art. 9 - Criteri di attribuzione del punteggio per l'assegnazione delle aree

La Commissione di cui all'art. 4 procederà alla formazione della graduatoria di cui all'art.1 entro 15 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle domande, sulla base dei seguenti criteri:

1. Apertura di nuova attività di piccola industria e/o artigianato (fino a 10 punti);
2. Valorizzazione dei prodotti derivanti da attività tipiche della zona che contribuiscono a sviluppare la piccola industria, l'artigianato ed il turismo locale (fino ad un massimo di 8 punti)
3. Sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali nuovi o preesistenti. Costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale e personale già impiegato (fino a 5 punti per assunzione di 1-4 unità e fino a 10 punti per assunzioni superiori alle 5 unità).
4. Disponibilità della copertura finanziaria dell'intervento (fino ad un massimo di 5 punti). Il punteggio relativo sarà attribuito alle imprese che dimostrano di avere già ottenuto la concessione di agevolazioni finanziarie pubbliche, nazionali, regionali o comunitarie, nonché a quelle che dimostrano di poter comunque realizzare l'iniziativa progettata con mezzi propri, anche attraverso il ricorso al credito.
5. Programma temporale: avvio attività dall'assegnazione (entro 1 anno punti 5, entro 2 anni punti 3, entro 3 anni punti 1)
6. Non disponibilità di locali propri dell'Impresa (fino ad un massimo di 3 punti);
7. Impatto ambientale della proposta, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'intervento, alle tecniche costruttive, all'utilizzo di materiali tradizionali e/o locali (fino ad un massimo di 3 punti);
8. Sostenibilità ambientale della proposta, con particolare riferimento alla previsione di utilizzo di fonti di energia elettrica rinnovabili ed alla efficienza energetica dell'intervento proposto (fino ad un massimo di 3 punti);
9. Disponibilità di locali propri ma non idonei e conformi alle normative edilizie, urbanistiche ed igienico-sanitarie (fino ad un massimo di 2 punti);
10. Impresa che attua il trasferimento di attività dal Centro abitato o da zona a destinazione agricola, o da altro Comune al P.I.P (fino a un massimo di 2 punti).;

Nel caso di presentazione di domande in numero superiore alle aree disponibili la Commissione attribuirà la precedenza alle iniziative di rilevanza sovracomunale.

Art. 10 - Adempimenti assegnatari

Entro 30 giorni dalla data di ricezione della notifica di avvenuta assegnazione, il richiedente dovrà provvedere a:



- Presentazione di formale domanda su carta legale per ottenere la vendita dell'area;
- Dichiarare di aver preso conoscenza della normativa relativa alle condizioni di cessione delle aree della zona artigianale e di accettarle integralmente senza alcuna riserva.
- Versare presso la Tesoreria Comunitaria un importo di cauzione che potrà essere costituita:
 - con assegno bancario (non di conto corrente) non trasferibile intestato alla "Comunità Montana del Goceano";
 - con la costituzione di deposito in numerario presso la tesoreria comunitaria;
 - con polizza fideiussione bancaria o assicurativa.

Tale importo sarà introitato a titolo di anticipazione infruttifera su quello che sarà il corrispettivo dovuto per la vendita dell'area ed è commisurato ad 1/20 di detto corrispettivo determinato in base alla superficie effettiva dell'area assegnata ed alla tariffa al momento vigente (€. 10,92 al m²)

- Presentare il progetto al competente Sportello SUAPE per l'ottenimento del parere di fattibilità urbanistica ed edilizia. Di tale parere dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Comunità Montana, nei termini di trenta (30) giorni. La Giunta Comunitaria, solo in seguito all'ottenimento di tale parere, provvederà ad adottare la deliberazione per la cessione definitiva dell'area assegnata.

La mancata presentazione di quanto sopra nel termine di 60 giorni decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione potrà comportare l'archiviazione della pratica.

Art. 11 - Corrispettivo acquisizione

Entro 15 giorni dalla data della deliberazione di vendita dell'area, gli uffici comunitari provvederanno ad informare l'acquirente interessato notificandogli l'invito ad effettuare il versamento dell'intero corrispettivo dovuto entro 30 giorni dalla data di ricezione di tale comunicazione ai fini della regolamentazione, formale, cui è soggetta la cessione e l'utilizzazione delle aree concesse.

In alternativa e con la necessaria tempestività, l'acquirente ha facoltà di richiedere il pagamento dilazionato della somma dovuta in due rate da versarsi entro 30 e 90 giorni decorrenti dalla data sopra indicata.

L'importo della prima rata non potrà essere comunque inferiore ad un terzo dell'intero corrispettivo e le successive rate dovranno essere garantite da apposita polizza fidejussoria da presentare contestualmente al versamento della prima rata presso l'ufficio tecnico della Comunità Montana.

Solo a seguito del pagamento dell'intero importo per la cessione delle aree, o, in caso di dilazione di pagamento, della prima rata, sarà rilasciato dagli uffici comunitari il nulla osta per la presentazione della pratica al SUAPE competente per territorio.

L'inosservanza, anche parziale, dei termini stabiliti del pagamento dell'area comporta la revoca della deliberazione di vendita e del nulla osta concesso per la presentazione della pratica al SUAPE.

Art. 12 - Termini stipula e spese contrattuali

Solo dopo l'avvenuto versamento dell'intero corrispettivo dovuto per l'area e l'acquisizione della proprietà, la Comunità Montana è disponibile per la stipula del contratto pubblico di compravendita.



Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per eventuali frazionamenti catastali dell'area assegnata, relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione o permuta) sono a carico degli assegnatari.

Art. 13 - Clausole rescissorie

Le vendite delle aree sono assoggettate alle seguenti clausole risolutive, da richiamarsi espressamente nel contratto con esplicita dichiarazione dell'acquirente di accettarle.

In caso di inosservanza, si riconosce il diritto della Comunità Montana a rientrare nella piena proprietà e disponibilità dell'area venduta e all'eventuale cessione ad altra impresa, senza l'obbligo di corrispondere all'acquirente, dichiarato inadempiente dalla Comunità Montana alcun rimborso né per il corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area né per eventuali investimenti sull'area stessa, salvo beninteso una giusta causa dell'artigiano (decesso, infortunio ecc.):

- a) l'assegnatario deve a presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive competente per territorio (SUAPE) la pratica relativa alla realizzazione dell'iniziativa per la quale ha ottenuto la cessione dell'area entro 180 giorni decorrenti dalla data di stipula del contratto di compravendita dell'area stessa;
- b) il programma di insediamento che ha determinato la decisione della Commissione di procedere alla vendita dell'area deve realizzarsi nel termine di tre anni decorrenti dalla data di stipula del contratto di compravendita dell'area stessa. Il termine di tre anni si considera trascorso infruttuosamente nei seguenti casi:
 - Qualora il programma sia realizzato in modo parziale e non sufficiente all'avvio dell'attività prevista:
 - Se la costruzione realizzata risulterà difforme, in tutto o in parte a quella presentata per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche edilizie;
 - Se l'utilizzazione dell'insediamento risulterà sostanzialmente difforme, in tutto o in parte da quello indicato nel programma presentato alla Commissione, di fatto approvato con la deliberazione di vendita dell'area di sedime;
 - Se l'acquirente, anche in caso di cessazione della propria attività, vende a terzi l'immobile senza il preventivo assenso della Comunità Montana precisando che - ove tale assenso venga richiesto e concesso - al venditore è posto l'obbligo di trasferire contrattualmente al nuovo acquirente l'esplicito impegno di accettare quanto prescritto nel presente articolo.

Art. 14 – Cessione e locazione immobili – Ulteriori criteri e sanzioni da contenere nelle convenzioni di assegnazione

Le unità immobiliari costruite non potranno essere date in locazione o alienate nei cinque anni successivi alla stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà del lotto, ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002 e ss.mm.ii. e potranno essere successivamente alienate per la realizzazione di attività compatibili con il P.I.P.

È comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo all'area parzialmente edificata.

È altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile prima che sia stata rilasciata autorizzazione di agibilità.

L'inosservanza dei suddetti divieti, comporta la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione della convenzione di assegnazione, ex art. 1456 del Codice Civile.



Gli atti di cessione, qualora assentibili, dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dal presente Regolamento. In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti della Comunità Montana, nella stessa posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella convenzione. La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma Codice Civile quando la Comunità Montana dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte della Comunità Montana che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

In tutti i casi di decadenza di cui al presente articolo verrà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate, qualora funzionali per un eventuale riutilizzo, saranno indennizzate dalla Comunità Montana all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dalla Comunità Montana e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Nuoro, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

Qualora le opere presenti non siano riutilizzabile e debbano essere rimosse, l'importo necessario o sostenuto per la loro rimozione sarà decurtato dal corrispettivo di assegnazione versato, detratta la penale ed eventuali ulteriori danni.

Art. 15 - Penali

Nel caso in cui la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento l'assegnazione è revocata, della somma versata verrà incamerata la quota del 5%, dell'intero corrispettivo di assegnazione, dall'Amministrazione Comunitaria a titolo di rimborso per le spese relative alla predisposizione degli ulteriori atti conseguenti.

Nei casi di risoluzione del contratto di cessione già stipulato, verrà applicata una penale pari al 10% (dieci per cento) dell'intero corrispettivo di assegnazione e le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunitaria graveranno sull'inadempiente.

Nei casi di inosservanza delle clausole di decadenza contenute nei precedenti articoli, l'applicazione della condizione di decadenza e della relativa penale deve avvenire previa messa in mora del concessionario. Nel caso la condizione di penale non venga rimossa entro il congruo termine imposto non superiore a trenta giorni dalla comunicazione la Comunità Montana rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree, trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Art. 16 - Cessione degli immobili – Casi speciali

Nei casi di decesso dell'assegnatario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte, è autorizzabile il trasferimento del lotto con atto dirigenziale in deroga al termine temporale dei cinque anni dalla data di acquisizione in proprietà. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.



È inoltre autorizzabile la cessione del lotto prima dei cinque anni dall'assegnazione in proprietà in caso di cessazione dell'attività aziendale, di pensionamento o di impossibilità al proseguimento dell'attività per gravi motivi di salute o di altre particolari e motivate eccezionalità.

Nel caso di cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo delle imprese o dal registro delle imprese.

In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione dei manufatti la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata alla Comunità Montana mezzo raccomandata postale: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata alla Comunità montana copia autentica della relativa nota di iscrizione".

L'autorizzazione alla donazione inter vivos o mortis causa a familiari discendenti in linea retta entro il secondo grado per l'esercizio di attività produttiva compatibile col P.I.P. è rilasciata, con atto dirigenziale. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.

Art. 17 - Opere non ultimate

L'Amministrazione Comunitaria, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della pratica SUAPE, può, previa adozione di atto dirigenziale, motivato per la presenza di un pubblico interesse, concedere un proroga per un tempo massimo di mesi 12 (dodici) o attivare specifico provvedimento di revoca dell'assegnazione. Con il medesimo atto è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Tecnico.

Qualora l'impresa assegnataria non possa realizzare, per qualsivoglia motivo, l'investimento oggetto del titolo a costruire, dovrà informare l'Amministrazione comunitaria che, per ragioni di pubblico interesse, può con idoneo atto attivarsi per rientrare in possesso dell'area assegnata con quanto sulla medesima edificato.

Con il medesimo atto è definito anche il prezzo di riscatto dell'investimento realizzato sulla base di una analitica relazione tecnica predisposta dal Servizio tecnico. L'atto adottato è notificato all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio tecnico nel termine di 30 giorni.

Trascorso tale termine, senza osservazioni oppure con osservazioni ritenute incongrue dal Responsabile del Servizio con decisione formale, lo stesso Responsabile richiede, nell'ordine di classifica, alle ditte utilmente collocate in graduatoria, l'eventuale disponibilità all'acquisizione dell'area interessata e delle strutture sulla medesima edificate ai prezzi di cui alle stime del Servizio tecnico.

In mancanza di riscontri, entro 15 giorni, il Responsabile del Servizio, con avviso pubblicato per 30 giorni all'Albo della Comunità montana e dei comuni facenti parte della stessa, rivolge la medesima richiesta a chiunque fosse interessato, che sarebbe tenuto a rispondere entro 60 giorni dal termine finale di pubblicazione dell'avviso. Nel caso in cui nessuno manifesti nei precitati termini interesse all'acquisizione della struttura, l'Amministrazione può concedere all'impresa rinunziataria un tempo non superiore a 6 mesi per trovare altra impresa che



intenda realizzare altro possibile intervento produttivo o proseguire e completare quello iniziato.

Trascorso inutilmente anche tale termine, l'Amministrazione comunitaria dispone di acquisire l'area e le opere sulla medesima edificate, al medesimo prezzo di assegnazione, al netto delle penali, qualora per le opere realizzate non sia garantita l'utilità con la possibilità di recupero. Resta salvo il diritto dell'impresa rinunziataria al recupero del costo delle opere edificate, qualora venissero in seguito utilizzate o dall'Amministrazione Comunitaria o da altra impresa assegnataria e le stesse devono essere indennizzate sulla base dei criteri di cui al presente regolamento.

Il costo delle opere sarà quello risultato al momento dell'utilizzo sulla base di una analitica relazione tecnica di congruità predisposta dal Servizio tecnico.

Art. 18 – Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle attività produttive del P.I.P.

Al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo delle attività produttive insediate nelle aree del P.I.P. assegnate o concesse in diritto di superficie o di proprietà, è consentito il trasferimento della concessione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, se entro il termine di cinque anni dalla stipulazione della convenzione, previa autorizzazione della Comunità Montana e limitatamente ai seguenti casi:

- a) Subentro, nell'iniziativa produttiva, al titolare o ai soci dell'impresa che ha conseguito il diritto alla concessione dell'area P.I.P., di parenti e/o affini fino al secondo grado civile, anche mediante costituzione di nuova società purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento) delle partecipazioni;
- b) Trasformazione giuridica del soggetto imprenditoriale assegnatario dell'area P.I.P., con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa produttiva e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci dell'Impresa originaria di una quota di almeno il 30% (trenta per cento) della nuova Impresa;
- c) Conferimento dell'azienda come quota di partecipazione del soggetto concessionario in una nuova o diversa società, con lo scopo di favorire l'ulteriore sviluppo produttivo dell'iniziativa imprenditoriale che ha motivato l'originaria assegnazione dell'area P.I.P. In tal caso, ai fini della valutazione del valore dell'immobile del P.I.P. conferito, la stima è predisposta con relazione giurata di esperto designato dal Presidente del Tribunale, ai sensi dell'Art. 2343 del Codice Civile;
- d) Conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
- e) Scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione;
- f) Fusione fra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;
- g) Trasformazione dell'attività svolta rispetto a quella iniziale che ha motivato l'assegnazione, realizzata in conformità all'istanza presentata in sede di gara, nei limiti consentiti dal presente regolamento ed opportunamente motivata da valutazioni di tipo economico ed occupazionale in base alle quali si dimostri che l'attività originaria non è più remunerativa. La modifica dell'attività, in ogni caso, non è assentibile prima di cinque anni dall'inizio attività realizzata nel lotto P.I.P. assegnato.



In ogni caso, l'Impresa subentrante dovrà possedere tutti i requisiti per accedere all'assegnazione delle aree del P.I.P., inoltre, il legale rappresentante dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare, senza condizione alcuna, i contenuti e le norme del presente Regolamento.

L'amministrazione Comunitaria, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio entro i termini prestabiliti dal Titolo a costruire (DUAAP), può con l'adozione di apposito atto amministrativo motivato per la presenza di pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il rientro in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con il medesimo atto è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Tecnico ovvero dall'Agenzia delle Entrate competente (ex Agenzia del Territorio).

L'atto in oggetto è notificato all'assegnatario, il quale può ricorrere in via amministrativa avverso il provvedimento entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto amministrativo diviene titolo per il rientro in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile ivi realizzato.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le assegnazioni in diritto di superficie e in diritto di proprietà effettuate sulla base dei previgenti regolamenti e, per le nuove assegnazioni in proprietà, limitatamente al periodo quinquennale successivo alla data di stipulazione della convenzione di assegnazione.

Art. 19 - Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Bono e/o della Comunità Montana.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc., saranno a carico dell'assegnatario.

Art. 20 - Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia, con particolare riferimento alle norme della L. 865/71 e ss.mm.ii., oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

Art. 21 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento sostituisce il Regolamento vigente e qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente con l'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione. A decorrere da tale data le graduatorie eventualmente esistenti si intendono decadute e per le nuove assegnazioni si farà riferimento al presente regolamento.

