



COMUNE DI FRANCOFONTE

LIBERO CONSORZIO DEI COMUNI DI SIRACUSA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL P.I.P. DEL COMUNE DI FRANCOFONTE

*** APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 6 del 31 marzo 2017 ***

NOTE

A large rectangular area with a solid border and a dotted grid pattern, intended for handwritten notes.

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL PIP

ART. 1 FINALITÀ

Il presente regolamento è da considerarsi integrativo delle norme tecniche di attuazione previste dal vigente PRG del Comune di Francofonte e disciplina la cessione dei lotti edificabili compresi nel predisposto Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di c.da Boschetto – intervento finanziato con fondi PO FESR 2007/2013 e risorse comunali.

I lotti da assegnare ricadono all'interno dell'area D2/1 di c.da Boschetto, area da PRG destinata esclusivamente ad insediamenti produttivi. La superficie del comparto si estende per circa 49.500 m², i lotti ne occupano 30.000, ogni lotto è di 1.000 mq. ed avrà una capacità edificatoria come dagli indici previsti dalle Norme tecniche di attuazione di PRG.

I lotti da assegnare sono quelli compresi nell'*Elaborato 9, Tavola n. 5.2 Planimetria generale degli interventi del progetto denominato “Piano particolareggiato per insediamenti produttivi zona D2 contrada Boschetto” di C.da Boschetto* approvato con DGM n. 223/2014.

Il presente Regolamento norma:

- a) utilizzazione aree: tempistica, vincoli, criteri di utilizzazione e condizioni, diritto sulle opere realizzate, alienazione, locazioni e cessioni
- b) assegnazione aree: modalità per la richiesta, bando e Commissione, corrispettivi, tempistica, condizioni e penali

ART. 2 UTILIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree di cui all'art.1, già acquisite al patrimonio del Comune, sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al successivo art. 3 esclusivamente per realizzare insediamenti aziendali di tipo:

- a) produttivi di beni artigianali o industriali,
- b) commerciali e di servizi,
- c) trasformazione e vendita di prodotti agricoli,
- d) turistico ricettivi
- e) culturali e ricreative
- f) direzionali nel limite massimo di assegnazione di 1 (un) lotto pari a mq. 1000, anche suddivisibile.

Sono esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive di seguito elencate:

- g) depositi temporanei, smaltimento, recupero e riciclaggio rifiuti
- h) produzioni che utilizzano materiali nucleari;
- i) produzioni di materiale pirotecnico;
- j) produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali;
- k) progetti di opere di rilevante impatto ambientale da sottoporre a V.I.A.;

Sono altresì esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive che svolgano attività industriali insalubri, di cui al D.M. 05/09/1994 e successive modifiche e integrazioni, emanato dal Ministero della Sanità, fatti salvi i punti di seguito elencati:

- Parte I) Lett. B Punti 23, 24 , 34, 39 , 43 , 61 e Lett. C Punti 6 , 18, 24 , 25, 27;
- Parte II) Lett. B Punti 3 , 4 , 6 , 8 , 9 , 10 , 11, 12 , 13 , 14 , 17 , 18 , 24 , 26 , 27 , 29 , 30 , 31 , 32 , 33 , 34 , 36 , 41 , 42 , 43 , 44 , 45 , 46 , 47 , 48 , 49 , 50 , 51 , 52 , 53 , 54 e Lett. C Punti 1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 9 , 10 , 11 , 12 , 14 , 15 , 16 , 17.

Non sono comunque ammesse le attività economiche che pur rientrando nelle categorie ammissibili, contrastino con le norme tecniche di attuazione previste dal relativo piano urbanistico approvato.

E' altresì esclusa ogni forma di edilizia ad uso abitativo residenziale privato.

ART. 3 BENEFICIARI

Alla cessione in proprietà delle aree comprese nel PIP nonché alle successive locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a. le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
- b. le imprese industriali;
- c. le imprese di commercio all'ingrosso;
- d. le imprese di commercio al dettaglio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici;
- e. le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività di carattere libero professionale ;
- f. le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale.

Possono partecipare solo le imprese, anche se aderenti a consorzi tra imprese e società cooperative, i cui componenti e legali rappresentanti non abbiano a proprio carico:

- *debiti nei riguardi del Comune;*
- *procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 Maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;*
- *sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, a carico del titolare, del legale rappresentante, dell'amministratore o del direttore tecnico per reati che incidono sulla moralità professionale;*
- *stato di fallimento, di liquidazione o di cessazione dell'attività;*
- *procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;*
- *commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;*

Possono partecipare tutte quelle imprese, consorzi tra imprese e società cooperative, che non si trovino in nessuna delle condizioni di incapacità a contrattare con la P.A..

ART. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE

All'impresa è fatto obbligo di assumere la sede legale presso lo stabilimento che si realizzerà.

La cessione in proprietà delle aree è disposta dalla Giunta Comunale nel rispetto della graduatoria scaturita dal Bando pubblico di cui al successivo art. 6 ed approvata dal responsabile individuato dall'amministrazione comunale su proposta dell'apposita *Commissione*, di cui allo stesso articolo, tenuto conto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e fatto salvo quanto disposto ai punti successivi.

L'assegnazione può individuare **sub-lotti** di dimensioni pari alla metà della superficie del lotto originario, come risultante dalla tabella lotti riportata nella Tav. n. 5.2 di progetto.

In tal caso la concessione edilizia e l'*Atto di assegnazione definitiva*, dovranno coordinare e prevedere l'utilizzazione edificatoria dell'intero lotto, anche se attuata in stralci successivi, entro la tempistica prevista alla **lett. d del punto 8.1** del presente Regolamento, pena la risoluzione del contratto a norma del successivo **punto 8.3**.

Eventuali eccezioni al termine di cui sopra, e su richiesta dell'interessato, verranno valutate di volta in volta da parte della Giunta Municipale.

Ai medesimi operatori economici che ne abbiano fatto richiesta in prima istanza, si potranno assegnare ulteriori lotti solo nel caso in cui i lotti da assegnare siano in eccedenza rispetto al numero di assegnatari, collocati utilmente in graduatoria, o nel caso in cui si concretizzassero le condizioni di inadempienza di cui al punto 8.3 del presente Regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto.

In tali casi l'Amministrazione Comunale attiva la procedura di assegnazione prevista al punto 6.7 del presente Regolamento, richiedendo alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

Il Consiglio Comunale può disporre, in deroga alle disposizioni del presente regolamento, l'assegnazione diretta di aree non ancora messe a bando, in favore di soggetti pubblici o privati, nei seguenti casi:

- a) per motivi di rilevante interesse economico locale a imprese private nella misura del 20% del numero dei lotti previsti nell'intera area PIP
- b) per motivi di pubblica utilità, senza limiti di superficie o numero, ad enti pubblici o società private.

Lo schema di convenzione da stipulare, con l'individuazione puntuale del lotto assegnato, del prezzo di cessione, del beneficiario e del regime di assegnazione nonché di tutti i vincoli previsti dal presente Regolamento è approvato con atto del responsabile del procedimento amministrativo individuato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 5 CORRISPETTIVI

Il prezzo delle aree concesse in proprietà è stabilito in euro 26,82 al metro quadrato comprensivo di qualsiasi costo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale prezzo è dedotto dall'ammontare della quota di co-partecipazione comunale distribuita per i metri quadrati di aree da assegnare.

Le modalità di pagamento del corrispettivo del prezzo di concessione, saranno contenute nella *Convenzione di Assegnazione* tra la ditta assegnataria e l'Ente e saranno le seguenti:

- 10% a titolo di caparra penitenziale ed in acconto, contestualmente all'avvenuta formulazione da parte del beneficiario dell'assenso dell'*Atto di assegnazione definitiva*;
- 30% alla firma della *Convenzione di Assegnazione* che deve avvenire entro 60 giorni dalla data di assenso dell'*Atto di assegnazione definitiva*, con la produzione di una fidejussione bancaria o assicurativa, stipulata con primaria compagnia, a copertura della restante quota del 60% da pagarsi alla stipula dell'atto notarile.

Per il rilascio della Concessione Edilizia l'assegnatario dovrà sostenere le spese relative al costo di costruzione, come da regolamento edilizio vigente, o presentare una fidejussione bancaria o assicurativa, a garanzia della riscossione di tali somme.

ART. 6 MODALITÀ PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Per l'assegnazione delle aree disponibili, il Comune emette apposito Bando pubblico cui potranno partecipare i soggetti di cui all'art. 3.

6.1 - Il Bando

Il bando pubblico, per l'assegnazione delle aree all'interno del PIP, è predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici assistito dal Segretario Generale ed approvato in conferenza di servizi dalla Commissione di cui al punto 6.3.

Il Bando indica la localizzazione e l'elenco dei lotti disponibili, la relativa superficie, indici e parametri edilizi, il tipo di cessione (in proprietà), il costo del singolo lotto, termini e modalità di pagamento, i tempi ed i criteri di utilizzazione ed alienazione dei beni, modi e termini di presentazione delle domande e la tipologia delle attività ammesse, determina altresì le modalità ed i termini per l'esercizio della prelazione, nonché i requisiti per l'attribuzione dei punteggi.

Il bando è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet comunale. Contemporaneamente alla pubblicazione è data notizia dell'emanazione del bando, tramite l'affissione di manifesti indicanti i termini e le condizioni di partecipazione e comunicazione giornalistiche.

A seguito del bando gli operatori interessati possono presentare apposita domanda di partecipazione secondo l'allegato A: ***Istanza di partecipazione*** allegato al presente Regolamento.

6.2 - Domanda di partecipazione

Le domande di partecipazione presentate con l'utilizzazione dell'apposito modello, allegato "A" del presente regolamento, devono contenere: Dati anagrafici, Codice fiscale e partita I.V.A. del titolare dell'impresa, la ragione sociale o denominazione e i relativi dati identificativi della società, gli estremi d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., gli estremi d'iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane presso la C.C.I.A.A. o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

Alle domande deve essere allegato, oltre alla documentazione comprovante i requisiti posseduti, un programma di sviluppo aziendale, e quanto ritenuto utile ai fini dell'assegnazione del punteggio di cui al comma successivo.

Alla domanda, a secondo della ragione sociale dell'operatore economico che fa richiesta, dovranno essere allegati i documenti riportati nell'allegato B: *Elenco documenti da allegare all'istanza*

Le domande pervenute in tempo utile vengono esaminate e valutate da una **Commissione** nominata con provvedimento dal Sindaco pro tempore.

6.3 - Commissione

Le assegnazioni delle aree sono disposte con atto del Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici, sulla scorta di una graduatoria predisposta in Conferenza di Servizi da una Commissione, nominata con Ordinanza Sindacale, così costituita:

- Sindaco o un suo delegato che la presiede
- Segretario Generale
- Responsabile del Servizio Amministrativo e Finanziario
- Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici
- Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica
- un rappresentante del settore artigianato ed un rappresentate del settore commercio designati dalle rispettive Associazioni di categoria operanti nel territorio comunale.

Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile.

Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, valutata l'esistenza dei presupposti predetti ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

La Commissione è validamente costituita con la presenza della metà dei suoi componenti e decide a maggioranza dei presenti.

La Commissione formerà la graduatoria tramite **punteggi e precedenze**.

6.4 - Punteggi

La Commissione, attribuirà i punteggi tenendo conto dei seguenti parametri e valutando la congruità dei medesimi:

- 1) numero degli addetti, compresi i titolari nelle imprese artigiane, tenendo conto di tutti quelli operanti nell'attività ammessa da almeno mesi sei antecedenti la data di pubblicazione del bando:
 - a¹ da 1 a 5 unità lavorative → punti 10
 - a² da 6 a 10 unità lavorative → punti 15
 - a³ oltre le 10 unità lavorative → punti 20
 - a⁴ per ogni dipendente diversamente abile → punti 5
 - a⁵ per ogni apprendista → punti 2,5
- 2) imprese destinatarie di finanziamenti pubblici (PO FERS, L.488/92, contratti d'area) → punti 15
- 3) attività aventi sede legale nel Comune di Francofonte:
 - c¹ da più dieci anni dalla data di pubblicazione del bando → 8
 - c² da cinque a dieci anni dalla data di pubblicazione del bando → 6
 - c³ da meno di cinque anni dalla data di pubblicazione del bando → 3
 - c⁴ esercitate da titolari che abbiano un'età anagrafica inferiore ad anni 35 → 5
- 4) status degli ambienti al momento della domanda:
 - d¹ impossibilità ad adeguarsi alle previsioni dello strumento urbanistico → punti 10
 - d² difficoltà per il traffico, adeguatamente motivate dal Comando di Polizia Municipale → punti 8
 - d³ attività svolta presso locali in affitto → punti 8
 - d⁴ accorpamento attività che nel territorio sono frazionate in più sedi → punti 3 per ogni sede
 - d⁵ sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità o immoralità → punti 10
- 5) imprese per la trasformazione di prodotti agricoli e filiera alimentare → punti 5
- 6) altri parametri/requisiti posseduti dal soggetto richiedente purché indicati dal bando

La Commissione potrà richiedere agli interessati tutti i documenti integrativi che ritenga utili ai fini della formazione della graduatoria; la proposta di graduatoria viene approvata dal responsabile del procedimento.

Nel caso in cui le imprese interessate producano richiesta di assegnazione di più lotti, tale richiesta verrà esaminata solo dopo l'assegnazione dei singoli lotti per ogni azienda, dando priorità alle imprese di cui al punto 6.4.3

6.5 - Precedenze

La Commissione, formata la graduatoria con i criteri di cui al punto 6.4, in deroga ad ogni posizionamento all'interno della stessa, riserverà l'assegnazione dei lotti dando precedenza alle istanze avanzate da:

precedenza I

enti pubblici, aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE (ai sensi dell'art. 27, comma 6, della legge n. 865/1971 e s.m.i.) ed imprenditoria giovanile, fino al massimo complessivo del 20 % dei lotti realizzati;

precedenza II

in subordine a quanto previsto alla *precedenza I* e fermo restando quanto previsto dagli artt. 2, 3 e 4, è data priorità ai proprietari di terreni espropriati ricompresi nelle aree P.I.P., o affini sino al primo grado, i quali possono richiederne l'assegnazione in deroga alle graduatorie nel rispetto dei vincoli di destinazione dell'insediamento produttivo e dei termini per la realizzazione dell'insediamento, fino al massimo complessivo del 15% dei lotti realizzati;

precedenza III

consorzi (industriali e/o artigianali) che intendono realizzare fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica, purché tutte le imprese consorziate abbiano la struttura produttiva/operativa nel Comune di Francofonte, fino al massimo complessivo del 15% dei lotti realizzati;

precedenza IV

Imprese artigianali;

V

Imprese industriali;

precedenza VI

Attività turistico ricettive;

precedenza VII

Attività di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

precedenza VIII

Attività commerciali, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica;

6.7 – Graduatoria ed assegnazione

La Commissione, entro trenta giorni dalla data di chiusura dei termini del bando, compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede a redigere la *graduatoria provvisoria*.

La *graduatoria provvisoria* è approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici, è comunicata ai concorrenti, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ed è pubblicata per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul profilo del committente.

Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.

La Commissione, decorsi i tempi di cui sopra, esamina le opposizioni presentate ed entro i successivi quindici giorni, redige il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la *graduatoria definitiva*.

Il **verbale** che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la *graduatoria definitiva*, entro i successivi quindici giorni, è **approvato con determinazione** del Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici e costituisce **Atto di assegnazione definitiva**.

Eventuale nuovo ricorso può essere presentato al Sindaco, sempre con raccomandata ed avviso di ritorno.

Il Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici trasmette l'**Atto di assegnazione definitiva** al Responsabile del Servizio Amministrativo e Finanziario (per gli adempimenti di cui all'art 5) ed al Responsabile dell'Area Tecnica Settore Urbanistica affinché provveda alla **comunicazione, agli operatori assegnatari**, non oltre trenta giorni dall'esecutività della determinazione dell'*Atto di assegnazione definitiva*, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle eventuali garanzie fideiussorie necessarie.

Entro trenta giorni dalla ricezione della nota di cui sopra, il beneficiario formula il proprio **assenso** con lettera da far pervenire, al protocollo generale del Comune di Francofonte, **tramite raccomandata con avviso di ricevimento**.

Nei successivi 30 giorni l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo *verbale* redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile dell'Area Tecnica Settore Urbanistica.

L'*Atto di assegnazione definitiva*, è trascritto, a cura e spese del beneficiario, alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa, prima del termine previsto alla lettera b¹ del punto 8.1 (istanza di P.d.C.) e costituisce titolo per la richiesta del Permesso di Costruire.

Il Comune di Francofonte, dopo aver determinato l'*Atto di assegnazione definitiva*, disciplinerà i rapporti con l'assegnatario tramite un atto pubblico denominato *Convenzione di assegnazione*.

Dalla data di sottoscrizione dell'*Atto di assegnazione definitiva* il beneficiario diventa *assegnatario* e può liberamente retrocedere unilateralmente dall'iniziativa tramite comunicazione da far pervenire al protocollo generale dell'Ente.

Dalla data di sottoscrizione della *Convenzione di assegnazione* l'*assegnatario* resta vincolato all'osservanza di quanto disciplinato dal presente regolamento e nei casi di retrocessione di cui al punto 8.3 incorrerà alle penali previste al punto 8.2.

La graduatoria ha validità di 3 anni a far data dalla sua approvazione definitiva.

ART. 7 CONVENZIONE DI ASSEGNAZIONE

L'atto pubblico disciplinante i rapporti con l'assegnatario è la *Convenzione di assegnazione* e deve essere stipulato entro e non oltre **45 giorni** dalla data di avvenuto ricevimento dell'*Atto di assegnazione definitiva* da parte del soggetto beneficiario; l'inosservanza ingiustificata di tale termine da parte del beneficiario comporta la revoca dell'assegnazione.

La *Convenzione di assegnazione* del lotto o dei lotti in diritto di proprietà sarà perfezionata con atto notarile di trasferimento dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'effettiva attivazione dell'iniziativa imprenditoriale come riportato alla *lettera c* del punto 8.1.

La *Convenzione di assegnazione* stabilisce il titolo di acquisizione, i tempi d'esecuzione e le penali in caso di ritardo o retrocessione.

ART. 8 TEMPISTICA - PENALI - RETROCESSIONI

8.1 - Tempistica

a) della Convenzione di assegnazione

a¹- l'atto pubblico di cessione (*Convenzione di assegnazione*) delle aree deve essere stipulato entro e non oltre **45 giorni** dalla data di avvenuta notifica della comunicazione al soggetto beneficiario della determina dirigenziale di *Atto di assegnazione definitiva* (punto 6.7);

a²- l'*Atto di assegnazione definitiva* è trascritto, a cura e spese del beneficiario, alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa, entro i tempi di cui al punto b¹ (richiesta PdC);

b) *della richiesta e ritiro del Permesso di Costruire*

b¹- l'istanza di *Permesso di Costruire* corredata di **progetto esecutivo** munito di tutti i visti e pareri in conformità delle norme edilizio - urbanistiche vigenti per la zona, e degli estremi dell'avvenuta trascrizione dell'*Atto di assegnazione definitiva*, dovrà essere presentata dall'assegnatario entro **60** giorni dalla data di avvenuta stipula della *Convenzione di assegnazione* di cui al punto a¹;

b²- il *Permesso di Costruire* rilasciato, notificato per raccomandata con avviso di ricevimento, dovrà essere ritirato dall'assegnatario entro **30** giorni dalla data di avvenuta notifica;

c) *dell'inizio lavori*

I lavori dovranno iniziare entro il termine massimo di **305 giorni** decorrenti dalla data di avvenuta stipula tra Comune di Francofonte e beneficiario della *Convenzione di assegnazione* di cui all'art. 7;

d) *del termine dei lavori*

I lavori dovranno essere ultimati e resi agibili entro tre anni dalla data di cui al punto b² (avvenuta notifica della concessione al beneficiario). Non sono ammesse proroghe dilatorie per eventuali fermi di cantiere od interruzioni dei lavori. L'utilizzazione edificatoria complessiva dell'area assegnata dovrà in ogni caso essere ultimata, anche se attuata in stralci successivi, entro 4 anni dalla stipula della *Convenzione di assegnazione* dell'area, pena la risoluzione del contratto stesso. Eventuali eccezioni al termine di cui sopra, e su richiesta dell'interessato, verranno valutate di volta in volta da parte della Giunta Municipale.

Restano ferme le eventuali proroghe per comprovati motivi di forza maggiore previsti dalle vigenti sui LL.PP. non dipendenti dalla volontà del concessionario, concesse dal Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici

8.2 - Penali

Qualora non si rispettino gli obblighi di cui alla *lettera b¹* (mancata presentazione del progetto esecutivo/richiesta del *Permesso di Costruire*) verrà applicata una penale pari al 0,5% del prezzo di assegnazione dell'area per ogni mese di ritardo. Se il ritardo supera 12 mesi, l'atto di cessione dell'area si intende risolto.

Nell'ipotesi di cui alla *lettera b²* (mancato ritiro del *Permesso di Costruire*) verrà applicata una penale pari al 1% del prezzo di assegnazione dell'area per ogni mese di ritardo. Se il ritardo supera 6 mesi, l'atto di cessione dell'area si intende risolto.

Nel caso di mancato inizio lavori entro i tempi di cui alla *lettera c*, verrà applicata una penale pari al 2% del prezzo di assegnazione dell'area per ogni mese di ritardo. Se il ritardo supera i 4 mesi, l'atto di cessione dell'area si intende risolto.

Nell'ipotesi di non completamento delle opere entro i tempi di cui alla *lettera d* (lavori resi agibili entro tre anni dalla consegna del *Permesso di Costruire*), al concessionario richiedente sarà rinnovato a titolo gratuito il PdC e contestualmente concessa proroga di 6 mesi per finire e rendere agibili i lavori.

Se allo scadere della proroga i lavori risultassero ancora in corso di esecuzione, verrà applicata una penale pari all'1% del prezzo di assegnazione dell'area per ogni mese di ritardo.

Se superati i 6 mesi l'immobile e le relative opere complementari non sono state realizzate completamente dall'assegnatario inadempiente, il Responsabile del Settore LL.PP., provvede con determinazione motivata per la presenza di un pubblico interesse, ad attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. La determinazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere nei modi e nei tempi di legge. Trascorsi i termini di ricorso, l'atto di determinazione diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

8.3 - Retrocessione

Tutte le aree, oggetto di decorso infruttuoso dei termini sopra previsti, saranno retrocesse al Comune di Francofonte, il quale, per estinguere ogni diritto con l'assegnatario inadempiente:

- annulla l'*Atto di assegnazione definitiva*;
- ne dispone la cancellazione se l'*Atto di assegnazione definitiva* è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri;
- provvede alla revoca del *Permesso di Costruire*, se è stata emesso;
- incamera la penale per i mesi di ritardo;
- restituisce all'assegnatario un corrispettivo pari al novanta per cento dell'originario prezzo di acquisto quale penale convenzionale per risoluzione della *Convenzione di assegnazione*;
- provvede ad attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

ART. 9 VINCOLI DEGLI IMMOBILI

Il comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie. Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza dirigenziale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

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 al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Responsabile dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica ordina l'immediata sospensione della concessione ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modifiche, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato a pena di revoca della concessione.

Le opere realizzate a qualunque titolo sulle aree concesse in proprietà, sono vincolate alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati *Permessi di Costruire* rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica e non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso, sempre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dai competenti Uffici comunali.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., ed in contrasto con la Convenzione di assegnazione, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza del diritto di superficie e/o la risoluzione della *Convenzione* per inadempimento.

In alternativa la Giunta Comunale potrà applicare una sanzione corrispondente al settanta per cento del valore della parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, determinato dal Responsabile del settore LL.PP. o in alternativa da una terna peritale composta da un tecnico nominato dal Comune, uno dall'inadempiente, uno in accordo tra le parti, oppure dal presidente del Tribunale in caso di mancato accordo. Le spese relative alla stima peritale, a carico dell'originario assegnatario, verranno redatte sulla base delle tariffe giudiziarie vigenti

Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa a quanto disposto dal precedente, una sanzione da € 5.000,00 a € 20.000,00.

ART. 10 **VENDITA E LOCAZIONE DI AREE E IMMOBILI**

10.1 - Vendita e locazione

E' vietata la vendita o locazione di aree PIP assegnate e non edificate, tali aree, trascorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione, vengono retrocesse al Comune che riconoscerà all'assegnatario un corrispettivo come stabilito al punto 8.2 del presente Regolamento.

E' vietata la vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree nei primi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità. In tali ipotesi fatto eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti ed individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui al punto 6.7 del presente Regolamento.

All'atto della cessione il prezzo sarà determinato dal Responsabile del settore LL.PP. o in alternativa da una terna peritale composta da un tecnico nominato dal Comune, uno nominato dal cedente, ed uno in accordo tra le parti, oppure dal presidente del Tribunale in caso di mancato accordo.

Le spese relative alla stima peritale, a carico del cedente, verranno redatte sulla base delle tariffe giudiziarie vigenti.

L'utilizzazione dell'immobile è comunque ammessa solo per le attività di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono considerati nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 20.000,00.

ART. 11

DISPOSIZIONI PER FAVORIRE CONTINUAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ 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., è consentito il trasferimento della concessione ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, previa autorizzazione del Comune 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 terzo 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 della terna peritale è sostituita dalla relazione giurata di esperto designato dal Presidente del Tribunale, art. 2343 del Codice Civile;
- d) 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 5 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.

ART. 12

ALLOGGIO DI SERVIZIO

In ogni lotto è consentita, assieme a quella dell'opificio, la costruzione ad uso esclusivo di alloggio di servizio, custodia e guardiania. L'alloggio di servizio, custodia, guardiania, quale corredo necessario della attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa da quella per cui è stato autorizzato, fatta salva la possibilità di trasformazione in uffici funzionali all'azienda che dovrà essere debitamente autorizzata.

Ove si verificchino mutamenti non autorizzati nella destinazione d'uso dell'alloggio, verrà irrogata una sanzione pecuniaria, corrispondente a un terzo del valore venale dell'appartamento come determinato dalla Giunta Comunale.

La superficie lorda massima ammissibile da destinare all'alloggio di cui al primo comma è complessivamente di mq. 60 lordi per ogni unità produttiva.

Tale superficie dovrà essere compresa negli indici massimi di edificabilità previsti dal PRG.

Nel caso di assegnazione di più lotti alla stessa unità produttiva, potrà essere realizzato un solo alloggio di servizio e custodia come sopra definito.

ART. 13

TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI CESSIONE O CONCESSIONE DELLE AREE.

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento degli immobili tra soggetti privati che dovranno essere preventivamente autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli.

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico dei beneficiari.

ART. 14

NORME DI RINVIO E FINALI

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel presente regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle vigenti Leggi Regionali in materia.