



COMUNE DI NOICÀTTARO
Città Metropolitana di Bari
III SETTORE
GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Ufficio Patrimonio

pec: urbanistica.comune.noicattaro@pec.rupar.puglia.it

Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2021

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI RICADENTI NEL PIANO
PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.**

ART.1

(Finalità)

Il Comune di Noicàttaro è autorizzato ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971, così come modificato dall'articolo 49, comma 17 della Legge 247/12/1997, n. 449 e ss.mm.ii, a cedere in proprietà aree comprese nel Piano Insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Noicàttaro alle imprese che intendono realizzare impianti produttivi (industriali, artigianali, commerciali e/o di servizio).

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in diritto di proprietà di aree comprese nel Piano Insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Noicàttaro.

ART.2

(Condizioni di Cessione delle aree)

L'area sarà ceduta in proprietà senza particolari limitazioni che non siano previste dal presente Regolamento.

La vendita o la locazione dei fabbricati non potrà avvenire prima dei cinque anni dall'insediamento dell'attività a un prezzo di vendita o a un canone di locazione autorizzato dal Comune, secondo quanto stabilito dall'apposita convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71 sopra richiamata, a soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal Bando per l'assegnazione dei lotti nel P.I.P. di Noicattaro e secondo le priorità definite nel presente Regolamento, salvo casi di forza maggiore stabiliti dalla Legge.

Il Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 222 del 25/11/2016, dovrà essere inoltrato entro sei mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento e lo stesso dovrà essere ritirato entro tre mesi dall'accoglimento dell'istanza. I lavori dovranno essere iniziati e terminati entro i limiti previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., con la possibilità di prorogare la data di ultimazione per un anno e per una sola volta e comunque non oltre 5 anni dal rilascio del permesso di costruire dovrà essere insediata l'attività.

Entrambi i termini suddetti potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga, come sopra riportato, secondo quanto stabilito dal citato art. 15 del T.U. n. 380/2001.

In caso di inadempienza ai suddetti termini, il contratto di cessione in proprietà sarà risolto di pieno diritto e l'area, con gli eventuali manufatti realizzati, tornerà di proprietà del Comune di Noicàttaro che sarà tenuto alla restituzione del corrispettivo realizzato dalla vendita, detratta della quota a titolo di risarcimento danni, stabilita in sede di convenzione e negli articoli successivi, a seguito della procedura di retrocessione avviata e conclusa dall'ufficio competente.

ART.3

(Definizione del prezzo di assegnazione dei lotti)

Il prezzo dei lotti è determinato dai seguenti costi sostenuti dal Comune di Noicàttaro:

- Acquisizione dell'area;
- Progettazione, rilievi topografici, geognostici, geotecnici del Piano;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Eventuali interessi passivi.

Sono dedotti i costi sostenuti, ma finanziati in conto speciale (fondo perduto) dalla regione, dalla C.E.E. o da eventuali istituzioni statali.

ART.4

(Modalità di presentazione delle domande di assegnazione)

La domanda di assegnazione del lotto, dovrà essere presentata, a pena di esclusione, secondo le modalità descritte nel Bando.

ART.5

(Documentazione da allegare alla domanda)

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti (o autocertificati secondo le modalità indicate nel modulo di domanda):

1. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione dei lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.
2. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso;
3. certificato generale del casellario giudiziale:
 - a. del titolare e/o del direttore tecnico per le imprese individuali;
 - b. del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
 - c. del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
 - d. di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;
4. documentazione antimafia;
5. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;

6. dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'inesistenza in capo all'impresa richiedente di morosità nei confronti del Comune di Noicàttaro per debiti definitivi di carattere tributario;
7. Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica;
8. Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione IVA salvo per le imprese di nuova costituzione;
9. Dichiarazione di conoscenza e accettazione integrale del regolamento per l'assegnazione delle aree PIP, nonché dello schema di convenzione;
10. Piano di fattibilità dell'intervento che si propone con allegata breve relazione descrittiva del tipo di attività da insediare, impianti, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ecc.;
11. Piano finanziario a copertura del programma di investimento;
12. Almeno una referenza bancaria (attestante la disponibilità di mezzi finanziari liquidi o di immediata liquidabilità adeguati nella loro consistenza a far fronte agli apporti di mezzi propri necessari alla copertura dell'investimento nei previsti tempi di realizzazione);
13. Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità nell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma del presente regolamento.
14. Copia di un valido documento d'identità del rappresentante legale dell'impresa ovvero di chi sottoscrive (e di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di società di capitali, tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice);

ART.6

(Formazione della graduatoria)

1. La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al successivo art. 8, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.
2. La graduatoria di cui al precedente comma 1 del presente articolo è approvata in via definitiva con determinazione del Dirigente del settore competente ad avvenuto accertamento dei requisiti dichiarati dai concorrenti e di quant'altro prodotto per effetto della partecipazione al bando di assegnazione.
3. Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.
4. Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

| REQUISITI PROPOSTI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO | PUNTI ATTRIBUITI |
|---|---------------------|
| a) Imprese che intendono ampliare impianti produttivi già esistenti ed insediati nella zona delimitata dall'intero P.I.P. comunale. | 10 |
| b) Imprese che al momento della domanda hanno sede operativa in immobili ricadenti nelle zone tipizzate A, B, C ed E, del Vigente P.R.G. | 20 |
| c) Ditte individuali con titolare di età inferiore a 40 anni, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da giovani di detta età, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a giovani di detta età e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da giovani con non più di 40 anni. | 10 |

| | |
|--|---|
| d) Donne titolari di ditte individuali, società di persone cooperative costituite per non meno del 60% da donne, ovvero società di capitale le cui quote di partecipazione spettano per almeno 2/3 a donne e i cui organi di amministrazione sono costituiti per i 2/3 da donne. | 15 |
| e) Imprese con uso di locali in affitto o (se di nuova costituzione) sprovvisti di immobile per l'attività. | 5 |
| f) Copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, per il 100% dell'investimento. In caso di copertura finanziaria documentata, pubblica e/o privata, inferiore al 100% dell'investimento il punteggio sarà attribuito proporzionalmente. | Max 10 così ripartito in %: 0-20 = 0 21-40 = 2 41-60 = 4 61-80 = 6 81-100 = 10 |
| g) Imprese al cui interno sia attivo o sia stato progettato un settore di ricerca e sviluppo | 10 |
| h) Utilizzo di fonti rinnovabili per lo sviluppo della propria attività con copertura superiore al 50% del fabbisogno minimo previsto dalla normativa vigente. | 5 |
| i) Consorzi di imprese o di società consortili, anche in forma di cooperativa, legalmente costituiti. | 15 |

5. I requisiti di cui ai punti a)- g) - h) dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda.
6. I requisiti di cui ai punti b) -c) - d) - e) - f) - i) dovranno essere comprovati da idonea documentazione allegata all'istanza.
7. La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.
8. La Commissione attribuirà il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda.
9. La Commissione potrà, sulla scorta della valutazione dei requisiti di cui innanzi, procedere, anche, all'espressione di giudizio negativo per l'assegnazione e ciò mediante deposito agli atti di una idonea e dettagliata relazione motivata.
10. La graduatoria provvisoria sarà formulata entro 60 (giorni) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e, dopo l'approvazione definitiva disposta ai sensi del precedente comma 2, pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione.
11. Della graduatoria definitiva sarà data comunicazione ai singoli partecipanti al bando.
12. Potrà essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, indirizzata al Dirigente del settore competente.
13. Nei successivi quindici giorni la Commissione, come sopra indicato, esaminerà i ricorsi ed eventualmente riformulerà la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.
14. Durante tale periodo (dalla data di ricezione del ricorso fino a quella di notifica delle valutazioni formulate dalla Commissione) i termini per il ricorso agli Organi di giustizia amministrativa si intendono sospesi.

15. Avverso la determinazione del Dirigente del settore competente, di approvazione della graduatoria definitiva, riformulata o confermata è ammesso esclusivamente ricorso giurisdizionale al TAR o al Capo dello Stato nei termini di legge.
16. Il servizio comunale di riferimento e al quale dovranno essere indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative, sarà comunicato nel Bando di assegnazione.

ART.7

(Criteri di preferenza)

Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell'art. 27, comma 6, della L. 865/71.

Nell'assegnazione dei lotti, a parità di punteggio, dovranno privilegiarsi in ordine:

- a. le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza;
- b. le aziende destinatarie di sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
- c. le aziende confinanti;
- d. il maggior numero dei dipendenti dell'azienda al momento della presentazione della domanda.

In caso di ulteriore parità di punteggio si ricorre al sorteggio quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924, da espletarsi a cura della Commissione Tecnica in seduta pubblica.

ART.8

(Procedura di Assegnazione)

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Dirigente del settore competente, sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione tecnica così composta:

- Dirigente Servizio Attività produttive;
- Dirigente del III Settore – Gestione e Pianificazione del Territorio;
- Componente interno nominato dal Dirigente del III Settore – Gestione e Pianificazione del Territorio.

Per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'articolo 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.

Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono svolte dal Responsabile del Procedimento del Servizio Attività Produttive, o in alternativa da altro dipendente comunale nominato dal Dirigente del settore competente.

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale.

La Commissione è validamente costituita con la presenza di tutti i componenti e decide a maggioranza dei presenti. Essa, compiute le valutazioni di cui all'articolo 6-7, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando.

In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione tecnica potrà invitare le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 15 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento.

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, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione ovvero PEC, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

ART.9

(Pagamento del Corrispettivo di Cessione)

Il Dirigente del settore competente comunicherà al beneficiario, non oltre **quindici giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per firma di accettazione. Il giorno stabilito per la firma di accettazione il beneficiario formula il proprio assenso firmando apposito verbale.

La mancata presentazione per la firma di accettazione, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi dieci giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui sopra, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato.

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- 30% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto.
- 70% contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 3 (tre) mesi dalla data del verbale di accettazione in unica soluzione oppure mediante rateizzazione, con obbligo di fideiussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa, con maggiorazione del tasso legale di interesse.

Detta fideiussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto e deve contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile.

Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fideiussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).

La mancata presentazione per la stipula dell'atto di trasferimento comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.

Oltre al prezzo di cessione del lotto, l'assegnatario dovrà pagare al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il costo di costruzione ove dovuto ai sensi del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii.

ART.10

(Decadenza dell'Assegnazione)

La mancata presentazione per la firma di accettazione e per la stipula dell'atto di trasferimento comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto con la restituzione delle somme versate.

ART.11

(Penali)

Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui al precedente art. 2.

Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, la somma che sarà restituita all'assegnatario dopo che l'ufficio avrà provveduto ad una nuova assegnazione dello stesso lotto, sarà decurtata di una penale del 15% (quindici per cento) a titolo di risarcimento delle spese da sostenersi per la risoluzione e la nuova assegnazione.

Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo art. 12.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi risolto e l'atto di risoluzione può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

ART.12

(Opere parzialmente realizzate)

1. L'Ufficio competente, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, o lo abbia ultimato in violazione delle norme del presente regolamento, attiverà la procedura di risoluzione e retrocessione onde procedere ad una nuova assegnazione. Detta procedura deve avere ad oggetto sia il lotto assegnato che l'edificio realizzato sullo stesso, sulla base di un prezzo determinato mediante stima da parte di tecnico abilitato con verifica di congruità da parte di ente preposto, le cui spese saranno a totale carico dell'assegnatario.
2. Dal prezzo così determinato, un importo pari al 15% della somma versata per l'acquisto del lotto, sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale.

ART.13

(Spese Contrattuali)

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

ART.14

(Trascrizione del Regolamento)

Nei contratti di cessione delle aree dovrà essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli altri atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.

ART.15

(Norme Finali)

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971 e alla Legge n. 167/1962 e regolamenti regionali, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza ed a quelle delle leggi e regolamenti urbanistici.

ART.16

(Decorrenza)

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione, annulla e sostituisce le precedenti disposizioni regolamentari per l'assegnazione dei lotti PIP del Comune di Noicàttaro, mentre restano vigenti tutte le norme tecniche di attuazione previste dal Piano per gli Insediamenti produttivi.