BANDO - REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE DELLE AREE

RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

IN LOCALITA' IL PIANO NEL COMUNE DI PITIGLIANO

PREMESSO

1. che la situazione socio-economica del Comune di Pitigliano è attualmente caratterizzata da un interessante trend di sviluppo da parte di numerose piccole e medie imprese che necessitano, nei loro programmi di espansione produttiva e di riallocazione insediativa;

2. che per realizzare uno sviluppo effettivo e duraturo ed incrementare i livelli occupazionali occorre in primo luogo individuare soluzioni insediative idonee a far fronte alle concrete esigenze dei singoli insediamenti produttivi;
3. che il Comune di Pitigliano ha approvato il P.I.P. ed i Progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione dell'area;
4. che la Grosseto Sviluppo S.p.A. ha stipulato, in data 12 febbraio 1997, con il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, una Convenzione per l'erogazione e l'utilizzazione, ai sensi dell'art.1 ter della Legge 236/93, del contributo concesso sul Fondo per lo Sviluppo dal Ministero del Lavoro per la gestione di un programma finalizzato allo sviluppo economico della provincia di Grosseto;
5. che la Grosseto Sviluppo ha acquisito da tempo, direttamente o attraverso società controllate, notevoli esperienze (il c.d. know-how), delle quali il Comune di Pitigliano intende avvalersi, circa la realizzazione di aree industriali, comprese quelle relative alle procedure di assegnazione e gestione dei necessari appalti, alla messa a concorso ed alla assegnazione dei lotti;
6. che per poter giungere ad un risultato di efficace utilizzazione dell'insieme di risorse destinate allo sviluppo economico, e per poter arrivare in tempi brevi al soddisfacimento della domanda insediativa, si intende adottare, tramite il presente accordo e tramite gli atti che lo seguiranno, un metodo di gestione delle aree produttive che veda l'azione integrata della Grosseto Sviluppo S.p.A. e del Comune di Pitigliano;
7. che la convezione stipulata tra il Comune di Pitigliano e Grosseto Sviluppo Spa prevede, oltre alla redazione di comune accordo del presente Bando-Regolamento, che il Comune di Pitigliano procederà all'assegnazione dei lotti preso atto dell'esame e della valutazione delle domande effettuati da una Commissione rappresentativa appositamente istituita dalle parti stipulanti. Qualora le risultanze della selezione evidenziassero particolari esigenze insediative da parte delle imprese, il Comune di Pitigliano si impegna ad attivare un accordo di programma con i soggetti interessati secondo le procedure consentite che appariranno più rapide ed efficaci.

Tanto premesso il Comune di Pitigliano e la Grosseto Sviluppo SpA in virtù di quanto previsto e stabilito negli atti citati in premessa e nella convenzione tra loro stipulata, emanano il seguente Bando-Regolamento:

Art.1

Le premesse costituiscono parte integrante del presente Bando-Regolamento.

Art.2

1. Ogni impresa, già in attività o in via di costituzione, che intenda ottenere in assegnazione un lotto ricadente nell'area compresa nel piano di lottizzazione denominato *"Il Piano"* dovrà far pervenire la propria domanda all'amministrazione Comunale di Pitigliano e alla Grosseto Sviluppo S.p.A..

2. Alla domanda dovranno esser allegati i questionari, debitamente ed integralmente compilati, che saranno reperibili presso la sede dell'Amministrazione Comunale e/o della Grosseto Sviluppo S.p.A. unitamente ai questionari dovrà esser allegata alla domanda una relazione descrittiva contenente ogni dato utile alla completa valutazione della sostenibilità ambientale dell' intervento che si intende realizzare. Nella relazione dovrà esser fatto specifico riferimento alle materie prime impiegate nel processo produttivo, alle emissioni ed immissioni, agli scarichi solidi e liquidi, alla rumorosità, alle polveri, agli odori.

3. In caso di richiesta d'assegnazione di un lotto ubicato in una specifica zona dell' area industriale disponibile, gli interessati dovranno farne specifica indicazione nella domanda precisando le motivazioni a sostegno della preferenza.

4. Fra più domande concorrenti avrà la precedenza quella proposta dal soggetto con maggior punteggio nella graduatoria, in caso di parità del punteggio si procederà mediante sorteggio.

5. Per consentire l' accesso al bando-regolamento anche alle piccole e medie imprese, che vorranno presentare congiuntamente domanda d'assegnazione, le stesse potranno presentarla previa loro aggregazione in una delle forme consentite per legge. Sulla superficie assegnata dovrà in ogni caso essere costruito un unico edificio a progettazione unitaria secondo le indicazioni tipologiche approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 25.09.2003, che potrà essere suddiviso al proprio interno secondo le singole esigenze produttive, nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia edilizia e di sicurezza del lavoro.

6. Le imprese già esistenti nella provincia di Grosseto che chiedessero il trasferimento della propria attività nell' ambito dell'area destinata ad insediamenti produttivi in loc. il Piano del Comune di Pitigliano, dovranno preliminarmente dimostrare che l' insediamento in cui operano non rende possibili programmi d'espansione produttiva, ovvero che l'insediamento stesso è divenuto incompatibile con le previsioni urbanistiche e sanitarie e che non appare utilmente adeguabile alle nuove previsioni. Tali imprese, dovranno altresì possedere i requisiti di cui al presente Bando-Regolamento e presentare dettagliato programma di sviluppo dell' attività

produttiva e dell' occupazione che sarà valutato secondo le previsioni dei successivi articoli.

7. Le imprese potranno concorrere all'assegnazione indicando una società immobiliare o finanziaria quale futura intestataria del lotto e realizzatrice dell'intervento a condizione:

   a. che la società immobiliare o finanziaria sottoscriva la domanda d'assegnazione congiuntamente all'impresa dichiarando di aver preso conoscenza integrale del presente regolamento e di obbligarsi alle condizioni tutte da esso previste;

   b. che l'impresa e la società che risultasse assegnataria si obblighino a stipulare un contratto di locazione, anche finanziaria, dell'immobile;

   c. che, in detto contratto, l'impresa assuma l'obbligo di utilizzazione dell'immobile per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data di agibilità dell'edificio e la società quello di non risolvere il contratto prima di tale data, se non per morosità protratta per oltre sei mesi;

   d. che la società assegnataria si obblighi, in caso di risoluzione del contratto di locazione prima del quinquennio, a concedere in locazione l'opificio, libero da persone e cose ed alle stesse condizioni del precedente contratto, ad altra impresa che il comune indicherà nei trenta giorni successivi all'intimata risoluzione del contratto, ed a concedere in ogni caso diritto di prelazione al Comune per la locazione dell'immobile in favore di altra impresa da esso indicata nei trenta giorni successivi al pervenimento della richiesta di esercizio del diritto di prelazione;

   e. che la società si obblighi a comunicare contestualmente all'Amministrazione Comunale la risoluzione del contratto intimata all'impresa inadempiente prima del decorso del quinquennio;

   f. che la società immobiliare o finanziaria assuma tutti gli obblighi derivanti dagli articoli sei, sette ed otto del presente regolamento, escludendosi dal divieto quello della locazione nei confronti dell'impresa richiedente, o di quella subentrante alla richiedente secondo le previsioni di cui alla lettera c) che precede;

   g. che l'impresa procuri all'Amministrazione Comunale idonee garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente regolamento. L'amministrazione Comunale si riserva il diritto di valutare l'idoneità e la sufficienza delle garanzie offerte.

Art. 3

1. Preliminarmente le domande saranno trasmesse all'Amministrazione Comunale e alla Grosseto Sviluppo S.p.A. ed esaminate, per una analisi ed un parere preventivo, dalla Commissione di Valutazione composta da tre membri: di cui due rappresentanti nominati dal Comune di Pitigliano ed uno nominato dalla Grosseto Sviluppo SpA.

2. Per l' esame della *sostenibilità ambientale* dei proposti insediamenti produttivi la Commissione si avvarrà del supporto dell'Ufficio Tecnico Comunale di Pitigliano.

3. Per la valutazione del grado di rispondenza ai *criteri selettivi* la Commissione si avvarrà delle prestazioni di Grosseto Sviluppo.

4. La Commissione, in base alla stima dei criteri selettivi, formulerà una proposta di graduatoria da sottoporre all'Amministrazione comunale alla quale compete la decisione definitiva, a suo insindacabile giudizio, mediante atto deliberativo della Giunta Comunale;

5. Per formulare la proposta di graduatoria la Commissione disporrà del seguente punteggio:

   a. per la valutazione del *numero delle unità lavorative di nuova occupazione e del progetto occupazionale complessivo* potrà esser assegnato un massimo di *dieci (10) punti*;

   b. per la valutazione dell'*affidabilità finanziaria ed imprenditoriale* potrà esser assegnato un massimo di *otto (8) punti*;

   c. per la valutazione del *contenuto tecnologico dei processi produttivi* potrà esser assegnato un massimo di *cinque (5) punti*;

   d. per la valutazione del *grado di specializzazione delle unità lavorative occupate* potrà esser assegnato un massimo di *cinque(5) punti*;

   e. per *le attività che intendono delocalizzarsi dal centro storico e migliorarsi e/o per le attività che necessitano di miglioramento logistico strutturale, idoneità e igienicità degli ambienti*, potrà essere assegnato un massimo di *cinque (5) punti*.

   f. per *le attività legate alla tipicità del territorio* potrà essere assegnato un massimo *di tre (3) punti*;

6. L' eventuale valutazione negativa della rispondenza del progetto ai criteri selettivi e della sostenibilità ambientale dello stesso, determina la proposta di inammissibilità della domanda da parte della Commissione.

7. La graduatoria sarà aggiornata mensilmente sino all' esaurimento delle aree disponibili.

8. Il Responsabile del Servizio Urbanistica, attingerà alla graduatoria, come sopra formata, sia per l'assegnazione dei lotti che per l'indicazione delle imprese destinate a subentrare all'impresa assegnataria, o locataria, inadempiente e dichiarata decaduta secondo le previsioni del presente regolamento.

Articolo 4

1. A garanzia del conseguimento degli obiettivi rispetto ai quali è finalizzato l'intervento ed in forza dei quali sono definiti i requisiti dei progetti e delle imprese, queste ultime dovranno obbligarsi in forma scritta ad assumere unità lavorative ulteriori rispetto a quelle occupate al momento della presentazione della domanda,

non provenienti da altre imprese comunque collegate a quella della richiedente, ed a mantenerle occupate per almeno cinque anni.

2. L'inizio dell'attività produttiva non potrà essere differito oltre centoventi (120) giorni dalla data della conseguita agibilità dell'opificio.

3. Il numero delle nuove assunzioni richieste sarà proporzionato alla superficie del lotto di cui si domanda l'assegnazione e le assunzioni stesse dovranno esser effettuate secondo gli impegni temporali sottoscritti dall'impresa.

4. Il *numero minimo delle unità di nuova occupazione* è calcolato sulla base di un coefficiente moltiplicatore della superficie del lotto pari a 1 unità lavorativa per ogni 1.000 mq. di superficie. L'eventuale numero decimale risultante dal calcolo è arrotondato, per difetto, alla cifra intera inferiore.

5. In caso di inadempimento dell'obbligo di cui al primo comma del presente articolo sarà convenuta la corresponsione di una penale, da parte dell'impresa inadempiente ed a favore del Comune di Pitigliano, nella misura di 12.911,00 Euro per ciascuna delle unità non assunte rispetto agli impegni presi in sede di presentazione della domanda.

6. Il pagamento della penalità dovrà esser garantito per pari importo, da fideiussione, a prima richiesta, bancaria od assicurativa, della validità di un quinquennio decorrente dalla data di inizio dell'attività produttiva; fideiussione da consegnarsi all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita del terreno.

Articolo 5

1. L'Amministrazione Comunale, una volta formata ed approvata la graduatoria, effettuerà una *preassegnazione* dell'area in modo da consentire agli interessati, entro il termine tassativo di novanta (90) giorni, di richiedere all'Amministrazione Comunale di Pitigliano la concessione edilizia ed il conseguente parere di ammissibilità dell' intervento nell' area, in conformità alle norme vigenti.

2. Il diniego in forma scritta e motivata dell' Amministrazione Comunale di Pitigliano del rilascio del titolo abilitativo, determina la decadenza da ogni diritto all' assegnazione dell' area, senza che il richiedente stesso possa vantare alcuna pretesa di indennizzo di qualsivoglia natura nei confronti del Comune.

Articolo 6

1. Esaurito dall'Amministrazione Comunale di Pitigliano il procedimento amministrativo per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere, l'Amministrazione Comunale procederà al trasferimento in proprietà dell' area completamente urbanizzata.

2. Se il rilascio del titolo abilitativo si rendesse possibile prima del completamento delle opere di urbanizzazione e, conseguentemente, prima che si sia potuto procedere alla finale determinazione del loro costo complessivo e definitivo, nell'atto pubblico di compravendita, l'assegnatario si obbligherà a versare quanto

eventualmente dovuto a conguaglio in esito alla finale determinazione dei costi sostenuti senza nulla eccepire in merito.

3. Potranno essere convenute forme di pagamento frazionate nel tempo e correlate alla ultimazione e liquidazione dei singoli stati di avanzamento delle opere di urbanizzazione.

4. Il contratto di compravendita prevederà:

   a. nel caso che venga richiesto il pagamento differito del saldo del prezzo di cui sopra, la facoltà di scelta dell'Amministrazione Comunale di garantire tale proprio credito con le forme di garanzia che verranno ritenute idonee;

   b. la condizione risolutiva della alienazione o locazione, anche finanziaria, a terzi prima del quinquennio di cui al successivo articolo sette, ad eccezione dell'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'articolo due che precede;

   c. la condizione risolutiva del mancato rispetto dei termini di cui al successivo articolo otto;

   d. la ripetibilità dei danni, o dei maggiori danni subiti in ogni caso di risoluzione del contratto o di inadempienza alle obbligazioni assunte, indipendentemente dalla previsione dell'obbligo di corresponsione di una penale.

Articolo 7

1. L' immobile edificato e l' area sulla quale insiste potranno essere alienati dall' assegnatario del lotto solo dopo che siano trascorsi cinque (5) anni dalla data del conseguimento della agibilità del fabbricato. Per lo stesso periodo l'opificio, o parte di esso, non potrà esser locato o comunque concesso in godimento a terzi, con la sola esclusione dell'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'articolo due che precede.

2. L'alienazione o la concessione in godimento a terzi dell'immobile prima del decorso del quinquennio, anche se parziale ed a titolo gratuito, determina la decadenza dalla assegnazione e la risoluzione del contratto di compravendita in danno dell'impresa.

Articolo 8

1. La costruzione dell'immobile dovrà avere inizio entro sei (6) mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo da parte del Comune di Pitigliano e dovrà esser ultimata entro i termini di legge, salvo esplicita proroga che l' Amministrazione Comunale intendesse concedere per giustificati e comprovati motivi.

2. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra determina la decadenza dall' assegnazione dell' area e la risoluzione del contratto di compravendita della stessa.

Articolo 9

1. Il prezzo di cessione dell' area, proporzionato alla superficie della stessa, è determinato in funzione dei seguenti elementi di costo:

a. costo di acquisto dell'area;

b. costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, detratto dell'ammontare del finanziamento ministeriale, per spese tecniche e opere di urbanizzazione, pari al 60% dl costo delle stesse e dei contributi ottenuti dall'Amministrazione Comunale;

c. L'onere derivante dalla convenzione stipulata dall'Amministrazione Comunale di Pitigliano con la Grosseto Sviluppo SpA .

Articolo 10

1. In tutti i casi in cui l'assegnatario decada dall'assegnazione e l'a rea ritorni nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, anche a seguito di risoluzione del contratto di compravendita l'Amministrazione Comunale stessa provvederà all'ulteriore assegnazione del lotto, anche se parzialmente edificato, seguendo l'ordine della graduatoria permanente ed in favore comunque dell'impresa che si dichiari disponibile ad accettare il trasferimento dell'area nella situazione di fatto in cui questa si trova ed alle condizioni di cui appresso.

2. Il nuovo assegnatario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale il costo dell'area ed un importo pari al minor valore fra il costo sostenuto dall'impresa per la realizzazione delle opere edili ed il loro valore attuale di mercato.

3. L'impresa decaduta avrà diritto a vedersi rimborsato dall'amministrazione Comunale il prezzo pagato per l'acquisto del terreno, nonché il minor importo fra i costi eventualmente sostenuti per la realizzazione delle opere edili ed il loro valore attuale di mercato, nei dieci giorni successivi a quello in cui il nuovo assegnatario li avrà corrisposti all'Amministrazione Comunale medesima.

4. Gli importi di cui sopra non saranno maggiorati di interessi, né suscettibili di rivalutazione.

5. La determinazione del valore delle opere realizzate e la verifica dei costi sostenuti per la loro esecuzione è rimessa, quale arbitro, ad un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale ed il costo delle prestazioni dello stesso farà carico, a titolo sanzionatorio all'impresa inadempiente.