

Comune di San Michele Salentino
Provincia di Brindisi

BANDO DI CONCORSO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NELL'AMBITO
DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

- vista la legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- visto il Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- visto il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 336 del 24.03.2004;
- visto il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14.12.2004;
- vista la variante al suddetto P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 17.03.2005;
- visto il Regolamento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 06.02.2006, per l'assegnazione delle aree edificabili ricadenti nell'ambito di detto P.I.P. e successivamente modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 06.04.2006;
- vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 43 del 07.04.2006 con la quale si approvano i modelli per la presentazione delle domande di assegnazione, lo schema del Bando di assegnazione, lo schema della convenzione di cui al comma 8 dell'art. 27 della legge 22.10.1967, n. 865 e lo schema della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
-

RENDE NOTO

che sono aperti per trenta giorni, con decorrenza dalla data del presente Bando, i termini per la presentazione delle domande per l'assegnazione delle aree edificabili (lotti dal n.1 al n. 9) ricadenti nell'ambito del suddetto Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), con le seguenti modalità previste dal suddetto Regolamento:

Art. 1

Criteri generali per la presentazione delle domande e l'assegnazione delle aree

1. Oggetto del presente Regolamento sono le modalità di assegnazione e di edificazione delle aree, destinate ad attività produttive, ricadenti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14.12.2004.
2. Le aree da assegnarsi, in diritto di proprietà, sono quelle individuate nella Tavola n. 5 "Unità minime di intervento" (lotti) del suddetto P.I.P.
3. Possono presentare domanda di assegnazione gli Enti pubblici, le aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE, le imprese o società artigianali-industriali e commerciali, ovvero i consorzi di imprese.
4. Le domande di assegnazione presentate dai consorzi di imprese devono essere obbligatoriamente riferite al numero complessivo di lotti ricadenti nel P.I.P.
5. Le domande di assegnazione presentate dalle imprese o società artigianali-industriali o commerciali possono essere riferite ad uno o più lotti.
6. L'assegnazione, a favore di imprese o società artigianali-industriali o commerciali, di un numero di lotti superiore ad uno può avere luogo soltanto dopo il soddisfacimento delle domande di assegnazione, presentate da imprese o società artigianali-industriali o commerciali, relative ad un singolo lotto.
7. Ai fini della formazione delle graduatorie vale come criterio di priorità l'ordine di elencazione di cui al precedente comma 3.
8. Tra i soggetti di cui al precedente comma 3, le imprese a carattere artigianale-industriale e le imprese a carattere commerciale (queste ultime limitatamente all'unità minima d'intervento n. 8), anche se riunite in consorzio, possono presentare domanda di assegnazione di un singolo lotto in maniera congiunta. In tal caso, il numero di soggetti che presentano un'unica domanda di assegnazione non può essere superiore a due, il numero di lotti richiesti non può essere superiore ad uno e la superficie delle aree rivenienti dalla suddivisione del lotto devono essere pari ciascuna alla metà del lotto medesimo.

Art. 2

Contenuti e istruttoria delle domande di assegnazione delle aree

1. I soggetti, indicati nel precedente art. 1 che intendono ottenere l'assegnazione delle aree debbono presentare, a seguito di apposito bando, domanda al Comune di San Michele Salentino corredata dai seguenti documenti e dati:
 - a) indicazione del legale rappresentante dell'impresa o del consorzio di imprese;
 - b) copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto se trattasi di società;
 - c) certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, con annotazioni relative all'eventuale stato fallimentare ed in materia antimafia;
 - d) settore produttivo dell'intervento;
 - e) indicazione del tipo (artigianale o commerciale) e del numero dei lotti di cui si chiede l'assegnazione;
 - f) indicazione, nel caso di trasferimento dell'azienda nel Comune di San Michele Salentino, dell'attuale sede di svolgimento dell'attività;
 - g) contratto di locazione, nel caso di trasferimento di azienda che svolge l'attività in locali in locazione nel Comune di San Michele Salentino;
 - h) provvedimento esecutivo di sfratto, nel caso di azienda che svolge l'attività in locali in locazione nel Comune di San Michele Salentino che alla data di pubblicazione del bando di concorso sia oggetto di tale provvedimento intimato non per morosità o per immoralità;
 - i) l'eventuale certificazione in ordine alla condizione del titolare unico dell'azienda di lavoratore emigrato all'estero rientrato in Italia da non oltre sei mesi;
 - j) attestazione dell'avvenuto versamento, a titolo di acconto, della somma pari al 15 % del corrispettivo dell'assegnazione del lotto o dei lotti di cui si chiede l'assegnazione.
2. La Commissione di cui al successivo art. 4, entro trenta giorni dalla data di chiusura del bando, procede alla formazione delle graduatorie dei concorrenti (una per i lotti con destinazione commerciale ed una per i lotti con destinazione artigianale) secondo l'ordine dei punteggi provvisoriamente attribuiti a ciascuna domanda.
3. Tali graduatorie, complete dell'indicazione dei modi e dei termini per le eventuali opposizioni, sono pubblicate all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi e nei successivi quindici giorni possono essere presentate opposizioni. Le graduatorie definitive sono successivamente approvate dalla Giunta Municipale entro quindici giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle opposizioni.
4. Le domande devono essere compilate sulla base di modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 3

Commissione per la formazione delle graduatorie

1. La Commissione per la formazione delle graduatorie è costituita da:
 - segretario comunale, presidente;
 - responsabile del settore Affari Generali, componente;
 - responsabile del settore Tecnico, componente;
 - responsabile del servizio Urbanistica, componente.
2. Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da un istruttore del Settore Tecnico.

3. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di tutti i componenti la Commissione.
4. Nel caso di incompatibilità di uno o più componenti, la Giunta Municipale provvede, con apposito atto deliberativo, alla conseguente sostituzione.

Art. 4

Punteggi di selezione della domanda di assegnazione

1. Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi attribuiti in dipendenza delle seguenti condizioni dei concorrenti:
 - a) imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da almeno cinque anni, punti 3,00;
 - b) imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da meno cinque anni, punti 2,75;
 - c) altre imprese, punti 2,50;
 - d) consorzi di imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da almeno cinque anni, con un numero di imprese consorziate uguale o superiore a nove, punti 1,50;
 - e) consorzi di imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da almeno cinque anni, con un numero di imprese consorziate inferiore a nove, punti 1,25;
 - f) consorzi di imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da meno di cinque anni, con un numero di imprese consorziate uguale o superiore a nove, punti 1,00;
 - g) consorzi di imprese con sede legale nel Comune di San Michele Salentino da meno di cinque anni, con un numero di imprese consorziate inferiore a nove, punti 0,75;
 - h) altri consorzi di imprese, punti 0,50.
2. Per le imprese, ai suddetti punteggi si sommano:
 - a) nel caso di trasferimento dell'azienda per incompatibilità con le norme del vigente Piano Regolatore Generale, punti 2,00;
 - b) nel caso di azienda che svolge l'attività in locali in locazione nel Comune di San Michele Salentino che alla data di pubblicazione del bando di concorso sia oggetto di provvedimento esecutivo di sfratto, intimato non per morosità o per immoralità, punti 1,75;
 - c) nel caso di trasferimento di azienda che svolge l'attività in locali in locazione nel Comune di San Michele Salentino, punti 1,50;
 - d) l'eventuale certificazione in ordine alla condizione del titolare unico dell'azienda di lavoratore emigrato all'estero rientrato in Italia da non oltre sei mesi, punti 1,25;
 - e) per ogni dipendente diversamente abile, punti 1,00
 - f) per ogni apprendista, punti 0,50
 - g) per ogni dipendente, oltre il titolare, punti 0,25.
3. Nel caso di domanda di assegnazione presentata congiuntamente ai sensi del comma 8 del precedente art. 1 è attribuito un unico punteggio alla coppia di richiedenti dividendo per due la somma dei punteggi attribuibili a ciascuno dei richiedenti stessi.
4. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio, deve essere effettuato sorteggio.
5. Le graduatorie, nel caso in cui le aree da assegnare non siano sufficienti, conservano efficacia per due anni e, comunque, fino a quando non vengono aggiornate.

Art. 5

Scelta e assegnazione delle aree

1. Il responsabile del Settore Tecnico, entro i quindici giorni successivi alla data di approvazione delle graduatorie definitive da parte della Giunta Municipale comunica agli aventi diritto il giorno ed il luogo per la scelta delle aree.
2. La scelta è compiuta dagli assegnatari in base all'ordine di precedenza stabilito con le graduatorie.
3. La scelta deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione, l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. L'assegnazione delle aree è deliberata dalla Giunta Municipale entro quindici giorni dalla scelta delle aree e la cessione è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 27, comma 8 della legge 22.10.1971, n. 865.
5. Il Comune deve avere un unico referente ai fini della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, entro novanta giorni dalla data dell'esecutività della deliberazione di cui al precedente comma 4 del presente articolo, qualora non già riuniti in consorzio al momento della presentazione delle domande di assegnazione, tutti i soggetti assegnatari devono riunirsi in consorzio al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Entro lo stesso termine tutti gli assegnatari devono sottoscrivere preliminarmente la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e successivamente le convenzioni per l'assegnazione delle aree di cui al comma 8 dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865.
6. Il responsabile del Settore Tecnico, tenuto conto del termine di cui al precedente comma 5 del presente articolo, comunica agli interessati le date delle stipule delle convenzioni per l'assegnazione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, unitamente all'invito al pagamento del saldo del corrispettivo dell'assegnazione.
7. Il contenuto della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il cui schema è approvato dalla Giunta Municipale, deve prevedere:
 - a) le caratteristiche costruttive delle opere da realizzare;
 - b) i termini di inizio e di ultimazione della realizzazione delle opere;
 - c) le sanzioni a carico dell'esecutore delle opere per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - d) le garanzie necessarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - e) i termini della gestione delle opere di urbanizzazione realizzate;
 - f) i termini inerenti l'erogazione del cofinanziamento di cui al successivo art. 5 bis.
8. Gli assegnatari, successivamente alle stipule delle convenzioni di cui al precedente comma 5 del presente articolo ed entro novanta giorni dalle date delle stipule stesse, devono presentare i progetti esecutivi degli impianti produttivi ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione al fine del rilascio dei relativi permessi di costruire.
9. Il responsabile del Settore Tecnico, successivamente all'avvenuta stipula delle convenzioni di cui al precedente comma 5 del presente articolo ed a seguito di parere favorevole, comunica agli assegnatari l'accoglimento delle domande di permesso di costruire inerenti la realizzazione degli impianti produttivi e delle opere di urbanizzazione e richiede agli assegnatari medesimi la documentazione necessaria per il rilascio dei permessi stessi. Gli assegnatari devono produrre la documentazione richiesta entro sessanta giorni dalla data della suddetta comunicazione di accoglimento.
10. Nel caso di domanda di assegnazione presentata congiuntamente ai sensi del comma 8 del precedente art. 1 ciascuno dei due assegnatari deve sottoscrivere la convenzione di cui al precedente comma 4 del presente articolo con riferimento alla metà di lotto di propria competenza.
11. Nel caso di domanda di assegnazione presentata congiuntamente ai sensi del comma 8 del precedente art. 1 la scelta delle aree di cui ai precedenti comma 2 e 3 è compiuta da ambedue i richiedenti con riferimento ad un unico lotto. Nel caso di assegnazione effettuata in riferimento ad una domanda presentata congiuntamente, entrambi gli assegnatari devono presentare il progetto esecutivo per la realizzazione dell'impianto produttivo nei termini previsti dal precedente comma 8 del presente articolo.
12. Costituisce motivo di annullamento dell'assegnazione:
 - a) la mancata costituzione, nel termine di cui al precedente comma 5 del presente articolo, del consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - b) la mancata sottoscrizione, nel termine di cui al precedente comma 5 del presente articolo, della convenzione per l'assegnazione delle aree di cui al comma 8 dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;Nei suddetti casi il Comune tratterrà, a titolo di penale, l'intera somma dell'acconto versato.
13. Costituisce motivo di risoluzione dell'atto di cessione:

- a) la mancata presentazione, nel termine di cui al precedente comma 8 del presente articolo, dei progetti esecutivi degli impianti produttivi e dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione al fine del rilascio dei relativi permessi di costruire;
- b) la mancata presentazione, nel termine di cui al precedente comma 9 del presente articolo, della documentazione, richiesta con la comunicazione di accoglimento delle domande di permesso di costruire inerenti la realizzazione degli impianti produttivi e delle opere di urbanizzazione, necessaria per il rilascio dei relativi permessi di costruire.

Nei suddetti casi si applica quanto previsto dal comma 10 del successivo articolo 7.

Art. 5 bis

Cofinanziamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune, in attuazione dei principi di sussidiarietà e di partenariato, interviene con un cofinanziamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pari alla somma che viene incamerata per l'assegnazione delle aree al netto delle spese di cui al comma 3 del successivo art. 6.
2. L'intervento di cofinanziamento di cui al precedente comma 1 del presente articolo è disciplinato dalla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 5 del precedente articolo 5.
3. Il Comune, sempre in attuazione dei suddetti principi sussidiarietà e di partenariato, garantisce, agli assegnatari e loro aventi titolo, la riduzione del 90 % dell'I.C.I. per un periodo di anni cinque decorrenti dalla data del certificato di agibilità degli impianti produttivi realizzati.
4. Le operazioni contabili che danno esecuzione alla suddetta riduzione dell'I.C.I. sono approvate nell'esercizio finanziario di competenza in cui si verificano le condizioni prescritte nel precedente comma 3 del presente articolo.
5. La quota di cofinanziamento di cui al precedente comma 1 del presente articolo è incrementata dagli eventuali finanziamenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione per i quali il Comune dovesse essere beneficiario. In tal caso il cofinanziamento a favore degli assegnatari e loro aventi titolo è opportunamente rimodulato.

Art. 6

Corrispettivi dell'assegnazione delle aree

1. Il corrispettivo dell'assegnazione delle aree è determinato dal costo sostenuto per l'acquisizione delle aree ricadenti nel P.I.P.
2. Tale corrispettivo è pari ad € 9,00 per ogni metro quadrato di superficie del lotto.
3. Sono a carico degli assegnatari tutte le spese relative ai frazionamenti catastali delle aree, così come tutti gli oneri inerenti la rogazione, registrazione e trascrizione degli atti di assegnazione.
4. Il corrispettivo dell'assegnazione dell'area da cedere deve essere versato nel modo seguente:
 - il 15 %, a titolo di acconto al momento della presentazione della domanda di assegnazione;
 - l'85 %, a titolo di saldo, prima della stipula della convenzione;
5. Il mancato versamento nei termini previsti del saldo del corrispettivo comporta l'annullamento dell'assegnazione.

Art. 7

Alienazione e locazione degli immobili, recesso dall'atto di cessione

1. L'acquirente, o i suoi aventi causa, si obbligano a non alienare il lotto acquistato e le opere su di esso realizzate per un periodo di sei anni decorrenti dalla data del rilascio del certificato di agibilità.
2. Decorso il suddetto termine, l'acquirente, o i suoi aventi causa, sono liberi di procedere all'alienazione del lotto con gli immobili realizzati a favore di persone fisiche o giuridiche che, tuttavia, si obbligano a mantenere la destinazione d'uso originaria (artigianale o commerciale) del lotto.
3. La Giunta Municipale, prima della scadenza del termine di cui al comma 1 del presente articolo, può autorizzare l'acquirente ad alienare a terzi il lotto e quanto su di esso realizzato con priorità, secondo l'ordine della graduatoria, alle ditte non assegnatarie in graduatoria e in subordine a quelle già assegnatarie. In tal caso l'alienante è tenuto al pagamento in favore del Comune, a titolo di penale, una somma pari al 10 % del corrispettivo del lotto assegnato.
4. Trascorsi dodici mesi dalla suddetta autorizzazione senza che siano state concluse le trattative con eventuali subentranti, la Giunta Municipale può deliberare la risoluzione della convenzione.
5. Resta salvo per la ditta rinunciataria il diritto di ricevere il pagamento del valore delle opere realizzate sul lotto che venissero in seguito utilizzate dal Comune.
6. La valutazione del valore corrispondente alle opere utilizzate viene fatta da un apposito collegio arbitrale composto da:
 - responsabile del Settore Tecnico;
 - un tecnico nominato dalla ditta rinunciataria;
 - un perito nominato dal Tribunale con funzioni di presidente.
7. Le spese sono a carico della ditta rinunciataria.
8. Le eventuali opere realizzate e non utilizzate dovranno essere asportate da parte del rinunciatario entro il termine di sei mesi dalla notifica della delibera di risoluzione della convenzione. Trascorso detto periodo il comune sarà autorizzato alla loro demolizione a spese del rinunciatario.
9. L'assegnatario, nel caso in cui prima di iniziare l'edificazione del lotto receda dalla convenzione e restituisca al Comune il lotto non edificato, ha diritto di ricevere la restituzione del corrispettivo pagato, senza maggiorazione di interessi, decurtato, a titolo di penale, del 20 %. Tale restituzione avverrà solo dopo che il lotto oggetto del recesso venga nuovamente assegnato e la somma da restituire nuovamente incamerata dal Comune.
10. Quanto stabilito dal precedente comma del presente articolo si applica in tutti i casi di recesso, risoluzione e comunque di retrocessione del lotto per cause da addebitare all'assegnatario.
11. Ogni autorizzazione deliberata dalla Giunta Municipale ai sensi del comma 3 del presente articolo deve essere comunicata a tutte le ditte che hanno presentato domanda di assegnazione e che risultano non assegnatarie. Le suddette ditte devono comunicare al Comune le proprie determinazioni entro sessanta giorni dalla data della comunicazione.
12. E' consentita la locazione delle opere realizzate ad altro soggetto avente i requisiti di regolamento per l'assegnazione solo mediante autorizzazione deliberata dalla Giunta Municipale decorsi sei anni dal rilascio del certificato di agibilità. Non è invece consentito, separatamente dal complesso produttivo, il trasferimento dell'alloggio eventualmente realizzato.

Art. 8

Inosservanza di obblighi, sanzioni e risoluzione dell'atto di cessione

1. L'inosservanza degli obblighi inerenti i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, comporta, a spese dell'inosservante, la risoluzione di diritto dell'atto di cessione e la conseguente retrocessione del diritto alienato.
2. La risoluzione deve essere deliberata dalla Giunta Municipale e notificata in via amministrativa all'interessato.
3. La realizzazione di un'opera non conforme alle caratteristiche tipologiche e costruttive e l'esercizio di attività difformi da quelle indicate dal progetto allegato al permesso di costruire comporteranno l'applicazione di una penale pari al 30 % del costo delle opere medesime, oltre alle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 9

Convenzione e Bando di concorso

1. L'edificazione delle aree assegnate è subordinata al relativo titolo abilitativo ed avviene nei termini e con le modalità previste dalla convenzione e dal titolo abilitativo medesimo.
2. Lo schema della convenzione di cui al comma 8 dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 è approvato dalla Giunta Municipale.
3. Il contenuto della convenzione prevede:
 - l'indicazione del corrispettivo della concessione in diritto di superficie o della cessione in diritto di proprietà:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione della realizzazione degli edifici;
 - i casi nei quali è prevista l'alienazione degli edifici realizzati sulle aree assegnate;
 - le sanzioni a carico dell'assegnatario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente risoluzione dell'atto di cessione.
4. All'assegnazione delle aree ricadenti nel P.I.P. si provvede mediante pubblico concorso indetto con apposito Bando il cui schema è approvato dalla Giunta Municipale.
5. Il contenuto del Bando prevede:
- il luogo in cui si trovano le aree da assegnare;
 - i criteri ed i requisiti per l'assegnazione delle aree;
 - i contenuti ed i criteri di istruttoria delle domande di assegnazione;
 - i corrispettivi dell'assegnazione delle aree;
 - il contenuto della convenzione.

Art. 10

Norma finale

1. Nel caso di assegnazione effettuata in riferimento ad una domanda presentata congiuntamente ai sensi del comma 8 del precedente art. 1 quanto previsto dai precedenti articoli 7 e 8 si applica a ciascuno degli assegnatari.
2. Quanto previsto dai precedenti articoli 7 e 8 si applica anche nei confronti del consorzio di imprese.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rimanda alla legislazione statale e regionale vigente in materia.

Dalla Residenza Municipale, li 13 aprile 2006

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Geom. Pietro D'Urso