



**CITTÀ DI  
ASSISI**

SERAPHICA CIVITAS

## **REGOLAMENTO ATTUATIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **CAPO I – OGGETTO E FINALITA'**

#### **ART. 1**

Con il presente regolamento il Comune di Assisi disciplina le modalità di attuazione dei Piani per Insedimenti Produttivi nel territorio comunale. Ogni precedente atto regolamentare in materia di attuazione di PIP è abrogato.

#### **ART. 2**

1. Il presente atto disciplina in particolare le modalità, le procedure ed i tempi di assegnazione delle aree mediante cessione delle stesse in proprietà, ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, modificato dal comma 17 dell'art. 49 della legge 27.12.1997 n. 449, nonché il controllo e l'eventuale revoca delle aree assegnate alle ditte richiedenti.
2. L'assegnazione delle aree comprese nel PIP è disposta in base a graduatoria formulata da apposita Commissione, sulla base dei criteri indicati nei successivi articoli 9 e 10, a seguito di pubblica selezione.

### **CAPO II – COMPETENZE**

#### **ART. 3 – GIUNTA COMUNALE**

La Giunta Comunale, in relazione alle finalità e procedure previste dal presente Regolamento, svolge le seguenti funzioni:

- a- approva il bando di selezione pubblica
- b- sceglie le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria (v. art. 18)
- c- approva la graduatoria finale

#### ART. 4 – RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento, individuato dal Dirigente, svolge le seguenti funzioni:

- a – quelle previste dall’art. 10 del Dlgs 163/06 e suo Regolamento Attuativo;
- b – redige e pubblica il bando di selezione imprese;
- c – redige i contratti di assegnazione delle aree;
- d – compie tutti gli atti gestionali conseguenti e connessi l’assegnazione delle aree;
- e – predispone la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui tale realizzazione, a norma del successivo art. 18, venga posta a carico degli assegnatari delle aree.

#### ART. 5 – COMMISSIONE

1. La Commissione preposta alla formulazione della graduatoria per l’assegnazione delle aree sarà composta e nominata in conformità a quanto disposto dall’art. 84 del D.Lgs 163/2006 e dall’art. 23 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti.

2. I componenti la Commissione, nella prima riunione, verificano le domande pervenute e sono tenuti a dichiarare la loro incompatibilità qualora sussista un interesse diretto e personale e comunque nel caso abbiano un rapporto di parentela in linea retta sino al quarto grado con taluno dei seguenti soggetti:

- legale rappresentante dell’impresa;
- titolare dell’impresa;
- soci d’impresa (limitatamente alle società di persone);
- componenti il consiglio di amministrazione delle società.

3. La Commissione svolge i seguenti compiti:

- a) esamina le domande pervenute in base all’ordine cronologico di acquisizione al protocollo;

- b) valuta i titoli e assegna i relativi punteggi alle imprese concorrenti;
- c) effettua la valutazione tecnico-economica delle domande;
- d) richiede eventuali integrazioni;
- e) formula la graduatoria di merito.

### **CAPO III – PROCEDIMENTO**

#### **ART. 6 – SELEZIONE PUBBLICA**

L'assegnazione delle aree avviene mediante selezione pubblica indetta con apposito bando da pubblicarsi in forma integrale all'Albo Pretorio, sul sito internet comunale e mediante affissione di manifesti su tutto il territorio comunale; lo stesso bando verrà pubblicato per estratto sul B.U.R. dell'Umbria.

#### **ART. 7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare alla selezione pubblica imprese industriali, artigianali, commerciali e di servizi, consorzi di imprese o cooperative le cui attività non contrastino con le specifiche destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dal PIP.

Tali soggetti, alla data di scadenza del termine previsto dal bando per la presentazione delle domande di ammissione alla selezione, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a – iscrizione alla C.C.I.A.;
- b – iscrizione al registro prefettizio delle Soc.tà Cooperative **(per le sole Cooperative)**;
- c – assenza, negli ultimi cinque anni, di procedure di fallimento, concordato o liquidazione volontaria o coattiva;
- d – assenza di qualsiasi collegamento con altra impresa concorrente alla selezione (salvo i consorzi appositamente costituiti);
- e – non avere venduto lotti per insediamenti produttivi, né edifici di carattere industriale o commerciale negli ultimi dodici mesi;
- f – non avere acquisito in proprietà – nell'ambito del Comune di Assisi – lotti per insediamenti industriali non utilizzati alla data di scadenza dei termini per la presentazione delle domande di partecipazione alla selezione.

#### **ART. 8 – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE**

1. I soggetti interessati possono presentare domanda al Sindaco del Comune di Assisi, entro il termine, non inferiore a 30 giorni, stabilito dal bando, al fine di ottenere l'assegnazione di non più di due lotti contigui compresi nel perimetro del Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), utilizzando il modello di domanda allegato al bando medesimo.
2. I soggetti di cui sopra, per l'acquisto dell'area e la realizzazione dei sovrastanti immobili, possono avvalersi anche di contratti di locazione finanziaria (o leasing). In tal caso la domanda di assegnazione dell'area dovrà contenere siffatta indicazione ed essere sottoscritta anche dal legale rappresentante della società finanziaria.
3. Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

**a** – Relazione contenente le indicazioni tecnico-economiche del programma aziendale; i contenuti fondamentali della relazione dovranno essere i seguenti:

- **in caso di impresa già esistente ed operante:** descrizione del tipo di attività svolta, dell'organizzazione aziendale e del ciclo produttivo (allegando apposite planimetrie, foto, brochures);
- descrizione del tipo di attività che si andrà a svolgere nell'area assegnata evidenziando le caratteristiche dell'organizzazione aziendale che si andrà a impiantare e del relativo ciclo produttivo;
- indicazione delle caratteristiche del programma di investimento;
- indicazione delle modalità di finanziamento dell'investimento;
- indicazione dell'incremento del numero degli occupati;
- descrizione delle caratteristiche dell'intervento in relazione alle esigenze di compatibilità ambientale;
- indicazione dei tempi di attuazione del programma di investimento;
- eventuale indicazione di forme di intervento congiunto mediante alleanze e/o concorso di sinergie con altre imprese.

La relazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta da professionisti tecnici e/o amministrativi, nonché dal legale rappresentante dell'impresa richiedente.

**b** - **in caso di locazione finanziaria** deve essere allegata una dichiarazione della società finanziaria con firma autenticata nella quale la stessa dichiara di impegnarsi ad osservare integralmente le norme del presente regolamento;

**c – in caso di domanda presentata da un consorzio di imprese**, deve essere allegato, altresì, il contratto di consorzio ed il programma di sviluppo comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto e/o sistema produttivo previsto.

**d – nel caso in cui il richiedente sia disposto a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione (vedasi succ. art. 18)** andrà allegata apposita dichiarazione di impegno:

- a redigere, in caso di assegnazione dell'area, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in conformità al Piano Attuativo approvato e alle direttive impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, mantenendo le stesse fino al collaudo finale e alla presa in consegna da parte della P.A.

4 – Il modulo di domanda dovrà essere compilato in ogni sua parte e corredato del bollettino attestante l'avvenuto versamento del diritto di istruttoria fissato in euro 250,00.

5 – **Le domande ed i documenti**, che a seguito dell'istruttoria svolta dalla Commissione, risultino incompleti o non regolari dovranno essere **completati o regolarizzati** nel termine di 15 giorni decorrenti dall'apposita richiesta inviata dalla Commissione stessa. In difetto la domanda sarà dichiarata inammissibile ed è esclusa dalla procedura.

6 – La domanda di partecipazione deve contenere una dichiarazione di accettazione senza riserva alcuna di tutte le disposizioni del presente regolamento.

## ART. 9 - VALUTAZIONE TITOLI

Il punteggio da assegnare ai titoli posseduti dalle imprese richiedenti è stabilito nella misura massima di punti 70.

I titoli idonei ad attribuire punteggio, elencati in ordine decrescente di importanza, sono i seguenti:

a – proprietà di superficie all'interno del Piano, con necessità di ampliamento o delocalizzazione di azienda comunque sita nel territorio comunale, punti 70;

b – necessità di trasferimento di stabilimento sito nel territorio comunale a seguito di sfratto esecutivo o con manufatto ricadente in ambito urbano classificato dal PRG quale zona di ristrutturazione urbanistica (zona R) o in zona di completamento residenziale (zona B), punti 60;

c – necessità di trasferimento di stabilimento sito nel territorio comunale dichiarato inagibile per esigenze sanitarie e/o di sicurezza delle strutture e/o degli impianti, punti 58;

d – impresa con sede legale o operativa nel territorio comunale che intende avviare un nuovo stabilimento o trasferire attività già esistente, punti 35;

e – impresa con sede legale o operativa nel territorio comunale che esercita la propria attività in stabilimento in affitto, punti 30;

f –impresa con sede legale o operativa nel territorio comunale che intende avviare attività complementare a quella già esercitata, punti 20.

2. I predetti punteggi sono cumulabili fino al limite del punteggio massimo **di punti 70**.

## ART. 10 – VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA

1. La valutazione tecnico-economica sarà effettuata sulla base dei seguenti elementi:

a – andamento economico, situazione finanziaria e patrimoniale dell'impresa **max punti 14**;

b – capacità/potenzialità di creare valore occupazionale, **max punti 10**;

c – impegno ad iniziare i lavori entro due anni dall'acquisizione definitiva dell'area, **punti 6**.

2. I punteggi di cui al presente articolo, assegnabili fino ad un massimo di 30 punti, sono ripartiti come segue:

• per il profilo di cui alla lett. a) del precedente comma:

- **Andamento economico**

- Impresa che produce utili da più di due anni.....punti 4

- Impresa che ha prodotto utili nell'ultimo anno.....punti 2

- Impresa che ha chiuso in perdita nell'ultimo anno.....punti 1
  - Impresa che ha chiuso in perdita negli ultimi due anni...punti 0,50
  - **Situazione finanziaria**
  - Ricorso all'indebitamento bancario in misura totale inferiore al capitale netto risultante dal bilancio dell'anno precedente al bando .....punti 3
  - Ricorso all'indebitamento bancario in misura totale superiore al capitale netto risultante dal bilancio dell'anno precedente al bando .....punti 1
  - **Rotazione del capitale investito**
  - Volume di affari diviso capitale investito nel bilancio dell'anno precedente al bando, maggiore di 4.....punti 2
  - Volume di affari diviso capitale investito nel bilancio dell'anno precedente al bando, da 2 a 4..... punti 1
  - Volume di affari diviso capitale investito nel bilancio dell'anno precedente al bando, inferiore a 2..... punti 0,50
  - **Copertura finanziaria dell'investimento**
  - Investimento coperto totalmente con apporto di mezzi propri o autofinanziamento aziendale.....punti 5
  - Investimento coperto almeno al 50% con apporto di mezzi propri o autofinanziamento aziendale.....punti 4
  - Investimento coperto con meno del 50% con apporto di mezzi propri o autofinanziamento aziendale .....punti 2
  - Investimento coperto totalmente da finanza esterna o leasing.....punti 1
  - **Per il profilo di cui alla lett. b) del precedente comma**
  - **Capacità di generare occupazione**
  - Impiego di più di 10 unità lavorative.....punti 10
  - impiego di unità lavorative da n. 7 a n. 10.....punti 8
  - impiego di unità lavorative da n. 1 a n. 6.....punti 4
3. I predetti punteggi sono cumulabili fino ad un massimo di punti 30 (trenta).

## ART. 11 TITOLI DI PREFERENZA

A parità di punteggio sono preferite, nell'ordine, le domande:

- di soggetti già proprietari di area compresa nel piano particellare di esproprio per la realizzazione del Piano di Insediamenti Produttivi;
- di imprese già operanti nel territorio comunale con stabilimento ubicato in zona classificata dal PRG di ristrutturazione urbanistica (zona R) o di completamento residenziale (zona B);
- di imprese che abbiano partecipato a precedenti procedure di selezione indette da questo Comune a cui non abbia fatto seguito l'assegnazione di aree.

## **ART. 12 COSTITUZIONE DI CONSORZI**

1. Le imprese possono costituirsi in consorzi ai sensi dell'art. 2602 c.c. e ss. al fine di presentare unica domanda di assegnazione per la realizzazione di un programma edificatorio comune.
2. Il contratto di consorzio deve contenere le seguenti clausole:
  - durata minima decennale;
  - sede legale del consorzio nel Comune di Assisi;
  - costituzione degli organi consortili;
  - nomina del legale rappresentante con l'attribuzione del potere di eseguire le delibere assembleari relative alla domanda di assegnazione e di intrattenere rapporti con il Comune in nome e per conto del consorzio;
  - previsione di adeguate penali, in misura non inferiore ad 1/5 del valore dell'area assegnata o da assegnare a carico delle imprese consorziate inadempienti nei confronti delle altre imprese o del Comune, fatte salve le responsabilità di legge;
  - l'assunzione dell'impegno da parte delle imprese consorziate a riconoscere ed accettare senza condizione o riserva alcuna le norme del presente regolamento;
  - ammissibilità e/o subentro di imprese nel consorzio condizionato all'assenso dell'Amministrazione comunale ed alle modalità del presente regolamento;
  - costituzione del fondo consortile.

## **CAPO IV – ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

### **ART. 13 – APPROVAZIONE GRADUATORIA**



1. Dopo l'approvazione della graduatoria di merito formulata dalla commissione, alle imprese utilmente collocate nella graduatoria medesima viene data comunicazione dell'esito della selezione, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.  
Con la stessa comunicazione le medesime imprese vengono convocate dall'Amministrazione comunale in relazione alla posizione in graduatoria per la scelta del lotto o dei lotti e la conseguente accettazione.
2. L'approvazione della graduatoria e la comunicazione di cui al precedente comma e l'accettazione non determinano alcun vincolo di cessione a carico dell'Amministrazione comunale, né costituiscono alcun diritto in capo alle ditte assegnatarie.
3. L'approvazione della graduatoria non costituisce promessa di vendita ai sensi dell'art. 1351 del codice civile.
4. Alle imprese assegnatarie è concesso un termine di quindici giorni a far data dal ricevimento della comunicazione di approvazione della graduatoria, pena la decadenza e scorrimento della graduatoria, per comunicare con atto scritto, mediante lettera raccomandata, l'accettazione dell'assegnazione, allegando la dichiarazione di cui al successivo art. 14, qualora l'accettazione stessa non sia stata sottoscritta in occasione della convocazione di cui al precedente comma 1.
5. Ciascuna impresa può essere assegnataria di massimo n. 2 lotti.

#### ART. 14 ASSEGNAZIONE DELL'AREA

1. L'assegnazione dell'area è disposta, in via provvisoria, con provvedimento del Responsabile del Procedimento in favore delle imprese che hanno espresso la loro accettazione e sottoscritto dichiarazione d'obbligo come segue:
  - impegno dell'assegnatario al pagamento del prezzo definitivo di cessione stabilito dal Comune in base ai criteri di cui al successivo art. 15;
  - impegno dell'assegnatario a presentare entro 120 giorni, decorrenti dalla data di stipula del contratto preliminare, il progetto esecutivo dell'intero intervento corredato di tutta la documentazione richiesta dalla vigente disciplina in materia di rilascio di permesso di costruire, comprese le richieste di atti, pareri, nulla osta e quanto altro di competenza di altri enti;

- impegno a sottoscrivere la convenzione di cui all'art. 27, comma 8, della legge n. 865 del 1971. La convenzione con il singolo assegnatario è sostituita, nel caso di costituzione di consorzio, dalla convenzione stipulata tra il Comune ed il consorzio medesimo;
  - riconoscimento della facoltà dell'Amministrazione comunale, al fine di migliorare l'utilizzazione fondiaria del comparto attivato, di procedere, anche successivamente alla stipula della convenzione, ad eventuali assestamenti planimetrici qualora risultassero necessari ai descritti fini.
2. Alla dichiarazione di cui al comma precedente deve essere allegata la ricevuta dell'avvenuto pagamento, in favore del Comune di Assisi, di un acconto pari al 75% delle spese sostenute per l'acquisizione delle aree comprese nel PIP mediante procedura espropriativa o cessione bonaria e delle spese tecniche - amministrative.

#### ART. 15 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo di cessione delle aree è calcolato secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{Spesa totale}}{\text{Superficie lotto}} + \text{oneri urbanizzazione}$$

dove:

**spesa totale** = spese complessive sostenute dal Comune per l'attuazione del comparto

**superficie lotto** = superficie del lotto assegnato

**oneri urbanizzazione** = oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita dalla vigente disciplina.

2. In caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte degli assegnatari, anche riuniti in Consorzio come previsto dal successivo art. 18, non è dovuta la quota di contributo per le opere stesse, salvo l'importo di adeguamento nella misura del 13% previsto dalle vigenti disposizioni.

#### ART. 16 TRASFERIMENTO DELL'AREA

1. Il trasferimento dell'area in proprietà avviene mediante stipula di convenzione in forma pubblica amministrativa a cura e spese della ditta assegnataria, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla data di

ricevimento della convocazione, a mezzo di lettera raccomandata con A.R., da parte del Comune, con contestuale pagamento del residuo prezzo. Il rifiuto di sottoscrizione della convenzione ovvero la mancata adesione alla convocazione, dopo diffida ed ulteriore termine di 15 giorni, determina la decadenza dall'assegnazione e lo scorrimento della graduatoria.

2. La convenzione deve contenere le seguenti clausole essenziali:

**a) Interventi assistiti da contratto di leasing**

- impegno da parte della società di leasing a cedere, al termine della locazione, il terreno e l'immobile sovrastante all'impresa concedente che intenda esercitare il diritto di riscatto;
- impegno da parte della società di leasing a chiedere al Comune di Assisi l'autorizzazione a vendere, o cedere in locazione, l'immobile ad altre ditte incluse nella graduatoria di merito e non assegnatarie, qualora l'impresa concedente intenda retrocedere l'area e l'immobile;
- riconoscimento del diritto del Comune di Assisi, in caso di vendita al nuovo assegnatario, di determinare le modalità di cessione ed il relativo prezzo;
- impegno da parte della società di leasing, in caso di risoluzione del contratto con il primo assegnatario, di regolare con quest'ultimo eventuali sopravvenienze attive o passive.

**b) Trasferimento dell'area**

- divieto, a pena di nullità, di alienare o locare a terzi l'area assegnata e il manufatto ivi realizzato entro 10 anni dalla data dell'assegnazione provvisoria;
- diritto di retrocessione del lotto, a favore del Comune di Assisi, in caso di mancata attuazione dell'intervento totale o parziale entro il termine di 10 anni dalla data dell'assegnazione provvisoria, ovvero nel caso di inadempimento all'obbligo volontariamente assunto ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del presente regolamento. Il prezzo della retrocessione è pari al prezzo definitivo di cessione aumentato del costo delle opere sovrastanti eventualmente realizzate, senza interessi, né rivalutazione.
- diritto del Comune di Assisi, in caso di retrocessione, di procedere alla riassegnazione del lotto, utilizzando la relativa graduatoria ovvero, in mancanza di imprese interessate, mediante trattativa privata.
- le medesime disposizioni si applicano anche in caso di retrocessione volontaria nell'ambito temporale del decennio.

### **c) Trasferimento di diritto dell'area**

- diritto di subentrare nella proprietà dell'area assegnata e del manufatto ivi realizzato nei seguenti casi:
  - a. successione mortis causa;
  - b. assegnazione del Tribunale fallimentare;
  - c. fusione di società;
  - d. cessione di ramo di azienda.
- Impegno, in caso di subentro, da parte del subentrante di sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo – da registrare e trascrivere – a rispettare i termini e le condizioni tutte dell'originaria convenzione.

### **ART. 17 – REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE**

1. L'assegnazione delle aree è revocata nei seguenti casi:
  - a- mancata stipula della convenzione di cui al precedente articolo 16 per fatto e volontà della ditta assegnataria;
  - b- inadempimento agli obblighi previsti nella convenzione, decorso inutilmente il termine di 30 giorni assegnati nella diffida ad adempiere.
2. La revoca dell'assegnazione non determina, a favore dell'assegnatario, il diritto alla corresponsione di alcun indennizzo per le opere nel frattempo realizzate sull'area, salva la restituzione del prezzo del terreno già pagato dall'assegnatario ridotto del 20% a titolo di penale.

### **ART. 18 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria dei terreni di cui al P.I.P. dovranno essere eseguite nel rispetto del Piano Attuativo approvato dall'Amministrazione Comunale.
2. La realizzazione delle opere medesime, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, potrà essere effettuata in uno dei seguenti modi:
  - a) direttamente dal Comune con fondi propri, addebitando pro quota ai concessionari la spesa sostenuta;
  - b) direttamente dal Comune con fondi anticipati pro quota dai concessionari;
  - c) direttamente dai concessionari, singoli o appositamente riuniti in consorzio volontario, sempre pro quota, in relazione al terreno assegnato

e previa convenzione con il Comune contenente garanzia fidejussoria per l'importo totale dei lavori; in tale ipotesi gli assegnatari dovranno predisporre, a propria cura e spese, il progetto esecutivo delle opere; gli stessi dovranno costituirsi in consorzio volontario a norma del precedente art. 12.