



COMUNE DI LIMBADI
PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

REGOLAMENTO PER
L' ASSEGNAZIONE DI AREE
DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI
ATTIVITA' PRODUTTIVE P.I.P
LOCALITA' VASI' - LIMBADI

Indice - regolamento PIP Limbadi

ART. 1 - FINALITA'	3
ART. 2 - BENEFICIARI	3
ART. 3 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE	3
ART. 4 - PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE	4
ART. 5 - REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE	4
ART. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE	4
ART. 7 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA	5
ART. 8 - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE	6
ART. 9 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	7
ART. 10 - CRITERI DI PREFERENZA	8
ART. 11 - CONVENZIONE TIPO	8
ART. 12 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE	8
ART. 13 - MODALITA' DL PAGAMENTO.....	9
ART. 14 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI	9
ART. 15 - DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE	9
ART. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	10
ART. 17 - PENALI	10
ART. 18 - CESSIONE DI IMMOBILE O AREA ASSEGNATA.....	11
ART. 19 - OPERE TOTALMENTE O PARZIALMENTE REALIZZATE.....	11
ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI	11
ART. 21 - TRASCRIZIONE REGOLAMENTO.....	11
ART. 22 - PROCEDURE D'URGENZA.....	11
ART. 23 - NORME FINALI	12
ART. 24 - DIRITTI DI ISTRUTTORIA	12
ART. 25 - DECORRENZA	12

ART. 1 - FINALITA'

Il presente regolamento che annulla e sostituisce il precedente approvato con deliberazione del consiglio comunale n.17 del 06/04/2007, disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di tipo **industriale, commerciale, artigianale e direzionale** nel Comune di Limbadi (VV) località Vasi.

ART. 2 - BENEFICIARI

1. Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in area PIP le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive indicate nell'art. 27 L. 865/1971 e ss.mm.ii.
2. Non possono concorrere all'assegnazione dei lotti P.I.P. coloro i quali non sono in regola con versamenti di somme dovute nei confronti dell'Ente
3. La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel registro delle imprese o da certificazione equipollente nel caso di imprese non aventi sede in Italia.

ART. 3 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Le aree disponibili nel P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e s.m.i., sono cedute in **diritto di proprietà** a seguito di **procedura di evidenza pubblica** indetta dal Comune, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria vigente.

2. Il **bando** della procedura concorsuale di cui al punto 1 deve prevedere:

- a) l'elenco dei **lotti** disponibili e la superficie di ogni singolo lotto
- b) il **corrispettivo** della cessione di ogni singolo lotto, nonché i termini e le modalità di pagamento
- c) i **parametri di valutazione** delle istanze di assegnazione avuto riguardo agli obiettivi e finalità della relazione di cui alla lett. e)
- d) i **tempi e le modalità di utilizzo del lotto**, i vincoli e le prescrizioni previste a pena di decadenza della assegnazione e/o risoluzione della convenzione, nonché le condizioni relative ai successivi trasferimenti di diritti reali sui lotti in assegnazione che dovranno essere idonee ad evitare fenomeni di carattere speculativo
- e) l'obbligo di corredare l'istanza di assegnazione di una **relazione di massima** indicante gli obiettivi di impresa che si intendono raggiungere, l'occupazione prevista, esistente ed eventualmente aggiuntiva
- f) di una **scheda tecnica** illustrativa della tipologia di intervento prevista con specificazione delle superfici da impegnarsi e della vocazione d'uso (superficie coperta, superficie scoperta, area lavorazioni, laboratori, uffici, ecc.), che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area, e la misura della superficie richiesta
- g) lo schema della **convenzione tipo**

3. Il **bando** è predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Lavori Pubblici.

4. I lotti non ceduti, a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica, per assenza di istanze ammissibili, possono essere assegnati, con procedura negoziata e nel rispetto dei criteri di assegnazione predeterminati, alle aziende che singolarmente ne facciano richiesta.

5. L'assegnazione è subordinata alla condizione risolutiva della diretta utilizzazione del lotto da parte dell'originario proprietario del suolo o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale.

5 bis. Non costituisce causa di risoluzione del contratto (Preliminare o Definitivo) o decadenza dell'assegnazione (laddove il contratto suddetto non fosse stato già stipulato) il verificarsi di una delle seguenti ipotesi di **"trasformazione"**, previste dal Codice Civile: da ditta individuale a società, nell'ambito di società di persone o di capitali, da società di persone a società di capitali e viceversa, da società

cooperative a responsabilità limitata in società cooperative a responsabilità illimitata e viceversa, da enti in società di capitali e viceversa

5 ter a) L'assegnatario potrà richiedere la successiva stipula del contratto a favore di altro soggetto formato dallo stesso **e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il suolo** (punto 5) e purché i terzi siano in possesso dei requisiti previsti dai successivi artt. 5 e 7 del presente regolamento.

5 ter b) Il sottoscrittore di un contratto preliminare potrà richiedere la stipula del contratto definitivo a favore di altro soggetto formato dallo stesso **e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il suolo** e purché i terzi siano in possesso dei requisiti previsti dai successivi artt. 5 e 7 del presente regolamento.

5 ter c) Il sottoscrittore di un contratto definitivo potrà richiedere la cessione dello stesso a favore di altro soggetto formato dallo stesso **e da terzi, purché non si modifichi il progetto aziendale per cui è stato assegnato il suolo**; in tal caso trovano applicazione gli articoli da 1406 a 1410 del Codice Civile e purché i terzi siano in possesso dei requisiti previsti dai successivi artt. 5 e 7 del presente regolamento.

5 ter d) Non costituisce, inoltre, causa di risoluzione del contratto (Preliminare o Definitivo) o decadenza dell'assegnazione (laddove il contratto suddetto non fosse stato già stipulato) qualsiasi modifica dell'assetto societario (es. cessione di quote, maggioritarie o minoritarie, ingresso di nuovi soci), **avvenuta tra l'assegnatario e terzi, qualora resti inalterato il progetto aziendale presupposto dell'assegnazione.**

5 ter e) E' consentita la cessione dopo 10 anni a soggetti diversi dal beneficiario iniziale. La destinazione d'uso dovrà rimanere una di quelle individuate dall'articolo 1 del presente regolamento. L'attività che intende svolgere il nuovo proprietario e le generalità dello stesso dovranno essere comunicati per iscritto all'amministrazione comunale. Il nuovo proprietario subentrante dovrà corrispondere al Comune di Limbadi le somme stabilite quale quota di partecipazione alle spese di gestione dell'area PIP di cui al successivo articolo 4.

ART. 4 - PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE

1. L'assegnatario è obbligato a partecipare alle quote di spesa per la gestione e la manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

ART. 5 - REQUISITI MINIMI DI AMMISSIONE

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di uno o più lotti nel Piano degli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo **art. 7** e nei termini stabiliti dal Bando di assegnazione:

1. iscrizione alla C.C.I.A.A.;
2. assenza, per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
3. non trovarsi 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

ART. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti possono presentare istanza al **Comune di Limbadi entro e non oltre sessanta (60) giorni dalla data di pubblicazione del Bando** all'Albo Pretorio del Comune.

2. L'istanza può essere trasmessa al Comune a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. (fa fede timbro postale) o in alternativa può essere consegnata all'ufficio protocollo del Comune di Limbadi. L'istanza va inserita in un plico sigillato con la seguente indicazione: "Bando per l'assegnazione di lotti nel Piano degli Insedimenti Produttivi"

3. Ciascun soggetto potrà concorrere alla cessione in proprietà dei lotti compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

ART. 7 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA

La domanda di assegnazione di lotti nel Piano degli Insedimenti Produttivi deve essere redatta in conformità al modello riportato in allegato al Bando di assegnazione. Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente **documentazione**:

1. **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di 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**:

- del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali
- del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata
- 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
- 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. **certificato 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. un **piano di fattibilità** (Business-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:

a) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:

1. fattibilità dell'attività proposta
2. prospettive di mercato
3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate)
4. tempo necessario per realizzare l'intervento
5. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile
6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo
7. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;
8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione

b) Piano finanziario a copertura del programma di investimento

c) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh)

d) copia dello statuto e dell'atto costitutivo

e) ogni altra documentazione che l'Amministrazione riterrà opportuna.

7. Per le imprese con dipendenti, copia dell'ultimo DURC valido o della relativa richiesta di emissione. In caso di assegnazione dovrà essere prodotta copia dell'ultimo DURC insieme agli altri documenti richiesti.

ART. 8 - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione finale è **determinata con atto del Responsabile del Servizio**, in base alla graduatoria predisposta da una Commissione, nominata con decreto del Sindaco. La commissione può avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

La **Commissione dovrà essere** così composta:

- Componente interno : Capo dei Vigili Urbani
- Componente esterno/interno, esperto in gestione e valutazione economico-finanziario di investimenti aziendali;
- Componente esterno : Ingegnere proposto dall'ordine degli ingegneri di VV
- Componente esterno : architetto proposto dall'ordine degli architetti di VV
- Componente esterno : rappresentante di un'associazione di categoria delle attività produttive scelta dall'amministrazione comunale tra le più rappresentative operanti sul territorio regionale e/o provinciale (Confindustria, Confcommercio, CNA, ecc.)

La Commissione delibera a maggioranza dei voti, e in caso di parità il voto del presidente è decisivo. La graduatoria finale approvata avrà validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto.

2. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte dal Segretario comunale.

3. La Commissione può avvalersi di ogni altro organo dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria.

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

5. 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, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

6. Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda quelli che ritengono di loro interesse ed idonei, sia per dimensioni che per destinazione d'uso, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

7. La idoneità dei lotti indicati nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

8. Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente.

9. In fase di assegnazione saranno rispettate le indicazioni fornite.

10. Ove non risultasse disponibile alcuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento.

11. Fermi restando i criteri di preferenza sugli altri richiedenti, stabiliti al successivo **art.10**, i lotti sono assegnati ai soggetti presenti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà o in diritto di superficie 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, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni quindici dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione). In caso di risposta oltre i suddetti termini, si intende decaduto il diritto di assegnazione e si procederà alla convocazione del soggetto successivo in graduatoria.

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e ne viene data pubblica informazione mediante affissione in luoghi pubblici e con la pubblicazione su almeno due giornali locali.

Può essere opposto ricorso alla **determinazione del Responsabile del Servizio** entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta.

Nei successivi dieci giorni la commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, nei modi di cui al presente articolo.

Il servizio comunale di riferimento è l'Ufficio Tecnico Comunale, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

ART. 9 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. La graduatoria è formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente **art. 8**, in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione.
2. La stessa sarà oggetto di approvazione del responsabile del servizio.
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**:

- a)** ai soggetti richiedenti che intendono insediare **nuove** attività rispetto a quelle già esistenti nel Comune : **punti 5**
- b)** ai soggetti richiedenti che intendono **ampliare** la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Limbadi : **punti 5**
- c)** ai soggetti che intendono **trasferire ed accorpare** la propria attività in quanto frazionata in più sedi : **punti 5**
- d)** ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese nel Comune di Limbadi le quali svolgono attualmente la loro attività produttiva in zone urbanistiche ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite: **punti 8**
- e)** alle cooperative sociali, Soc.cooperative sociali o consorzi di cooperative sociali che abbiano la maggioranza di soci disabili o svantaggiati di cui all'elenco art.4 della legge 381/91 : **punti 5**

Verranno poi esaminati gli interventi proposti dai richiedenti sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale ed economico-finanziario, mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati e l'attribuzione a ciascuno di essi di un **punteggio** contenuto fra i seguenti valori minimi e massimi:

- e)** fattibilità dell'attività proposta: **punti da 1 a 10**
- f)** capacità economico-finanziaria: **punti da 1 a 8**
- g)** imprenditoria giovanile (imprenditori con meno di 40 anni) : **punti 5**
- h)** innovazione di prodotto e/o di processo: **punti 5**

5. I requisiti di cui sopra dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento, allegato alla domanda

6. Il requisito di cui al punto **f)** dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza

7. I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione
8. La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra
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 sarà formulata entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio del Comune, allegata alla determina dirigenziale di approvazione
11. Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando
12. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data di affissione all'Albo a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al responsabile del servizio.
13. Nei successivi dieci giorni la Commissione, come sopra indicato, esamina i ricorsi ed eventualmente riformula 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.

Art. 10 - CRITERI DI PREFERENZA

1. Tra più istanze concorrenti, a parità di punteggio, 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.
2. Nell'assegnazione dei lotti, dovranno privilegiarsi le aziende costrette a **delocalizzarsi** dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza.
3. Per i lotti ubicati sulla Via Martiri di Nassiriya, avranno in caso di parità di punteggio, priorità le attività produttive munite di punto vendita (sia per produzione propria che per prodotti commercializzati).
4. In caso di **parità di punteggio** si ricorre al sorteggio pubblico quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924.

ART. 11 - CONVENZIONE TIPO

1. Lo schema di convenzione deve in ogni caso prevedere:
 - a)** il corrispettivo della cessione e le modalità del relativo versamento
 - b)** le caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti da realizzare
 - c)** i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione dei manufatti
 - d)** la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione, nel caso di mancato completamento dei lavori entro ventiquattro mesi continui dalla data della assegnazione; tale termine può essere prorogato una sola volta, per ulteriori 12 mesi, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore
 - e)** l'obbligo dell'assegnatario di rispettare le condizioni previste dal bando relative al trasferimento di diritti reali sull'area in assegnazione
 - f)** l'obbligo del assegnatario di accollarsi le quote di spesa per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni.

ART. 12 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà dei lotti va determinato sulla base del costo dell'acquisizione delle aree nonché degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dall'art. 35, comma 12, della Legge n°865/71 e delle altre norme vigenti in materia

ART. 13 - MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Il responsabile del Servizio **comunica** al beneficiario, non oltre **15 giorni** dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, **gli esiti della predetta assegnazione**, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per la stipula del contratto preliminare o definitivo.
2. La mancata presentazione per la stipula del contratto Preliminare o Definitivo, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del lotto.
3. Nei successivi dieci giorni dalla stipula del contratto Preliminare o Definitivo, 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.
4. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:
 - **30%** a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del Preliminare di concessione del lotto o del Definitivo ed insieme alla presentazione di una **fidejussione** stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa per il rimanente **70%**.
Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;
 - **70%** contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della firma dell'accettazione, (n.d.r. nel caso in cui quest'ultimo non sia preceduto dal Preliminare = 100%) in **unica soluzione** oppure mediante **rateizzazione, con obbligo di fideiussione**, con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue:
 - 30%** entro un anno;
 - 30%** entro due anni;
 - 10%** entro tre anni.
5. Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.
6. In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fideiussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).

ART. 14 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI

1. La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro **sei mesi** dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento (Preliminare o Definitivo) e deve essere esaminata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi, con priorità e nella prima seduta utile
2. **Ai sensi dell'art. 15 del T.U. n. 380/2001 il termine per l'inizio dei lavori è di mesi dodici (12) dalla data del rilascio del permesso di costruire, rilascio che deve avvenire tramite notifica all'interessato**
3. **Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, è di mesi trentasei (36) dalla data di inizio dei lavori**
4. **Entrambi i termini suddetti possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso**
5. **Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga secondo quanto stabilito dal citato art. 15**

ART. 15 - DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

- La mancata presentazione per la stipula del contratto preliminare o definitivo comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto.
- Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:
- a) qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal presente regolamento;
 - b) qualora l'assegnatario non presenti il progetto entro 180 gg. dalla stipula

dell'atto pubblico;

c) qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento e dal permesso di costruire rilasciato;

d) per cause di forza maggiore non imputabili all'assegnatario, debitamente riconosciute dalla Giunta Comunale mediante atto deliberativo.

ART. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Sono cause di risoluzione del contratto:

1. la **non diretta utilizzazione del lotto** da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale, salvo i casi di cui all'art. 3, comma 5 bis, comma 5 ter

2. il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni previsti nell'area PIP

3. la mancata presentazione entro il termine previsto dall'**art. 13** per la presa in consegna del lotto assegnato

4. la mancata presentazione della richiesta del permesso di costruire entro il termine di mesi sei dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo)

5. l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento (preliminare o definitivo)

6. l'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'**art. 1** del presente Regolamento

7. il mancato completamento dei lavori secondo quanto stabilito dal suddetto art. 14

8. la non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento

ART. 17 - PENALI

1. Le penali sono previste per i casi di risoluzione contrattuale di cui al precedente **art. 16**

2. Per i casi di risoluzione previsti nel suddetto articolo, la caparra o l'anticipo versati in sede di stipula dell'atto di acquisto, preliminare o definitivo, pari al 30% dell'importo complessivo di vendita, verrà incamerata dall'Ente

3. La restante parte, eventualmente versata dalla ditta, sarà restituita senza la corresponsione di alcun interesse o altra maggiorazione a carico del Comune di Limbadi

4. Per le opere eventualmente ultimate, o in fase di ultimazione, dalla ditta, si applicano le procedure previste dal successivo **art. 18**

5. 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

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

7. Qualora l'assegnatario non si presenti il giorno fissato per la firma di accettazione del lotto sarà considerato rinunciatario e sarà immediatamente disposta la revoca dell'assegnazione del lotto. Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, è restituita con la riduzione del 40% (quaranta per cento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di rescissione 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 decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Le spese per il nuovo trasferimento possono essere detratte dalla quota dovuta al beneficiario.

ART. 18 - CESSIONE DI IMMOBILE O AREA ASSEGNATA

1. È fatto divieto di cessione dell'area o dell'immobile assegnato per un periodo di 10 anni dalla data di assegnazione dell'area (sottoscrizione del contratto di cessione) o dalla data del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato. In caso di volontà di cessione da parte dell'assegnatario, lo stesso dovrà comunicare al Comune tale volontà, il quale procederà ad assegnare l'immobile con le modalità di cui all'art. 9 (scorrimento graduatoria).
2. In assenza di soggetti disponibili il Comune può autorizzare l'assegnatario a cedere l'immobile a soggetto di sua scelta previa verifica dei requisiti di cui all'art. 5.
3. L'assegnatario in diritto di proprietà può cedere l'immobile a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del regolamento, decorsi 10 anni dall'avvenuto deposito della certificazione di agibilità, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando il nominativo dell'acquirente, la tipologia di attività che vi si andrà ad insediare.
4. Sono esclusi dal vincolo di non cedibilità dell'immobile per 10 anni, le assegnazioni a Società Miste (pubblico/private) che intendono realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso ad imprese (singole o associate) industriali artigiane, commerciali compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica, ovvero a Consorzi, per la cessione a favore dei propri associati.

ART. 19 - OPERE TOTALMENTE O PARZIALMENTE REALIZZATE

1. L'Amministrazione Comunale, 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, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto;
2. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica;
3. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al Responsabile del Servizio Urbanistico entro i successivi trenta giorni;
4. Nel caso il ricorso fosse respinto, può essere proposta, entro 30 giorni, richiesta di riesame al Consiglio Comunale;
5. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

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

ART. 21 - TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree deve 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.

ART. 22 - PROCEDURE D'URGENZA

- a) Per motivi d'urgenza connessi a richieste di finanziamenti o partecipazione a bandi per finanziamenti regionali, statali o comunitari, le imprese interessate possono chiedere al Comune, previa presentazione di documentata istanza, di avere in assegnazione provvisoria aree site nel PIP Limbadi, in deroga alla procedura prevista dal vigente Regolamento;
- b) All'assegnazione provvisoria provvederà la Giunta Comunale con propria deliberazione da comunicare al Consiglio Comunale nella prima seduta utile;
- c) Nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione provvisoria dovrà essere richiesta l'assegnazione definitiva che sarà disposta dal Dirigente del Servizio previa adozione di atto di indirizzo della Giunta Comunale. In assenza di tale richiesta l'assegnazione provvisoria si intenderà decaduta
- d) Per la stipula della convenzione si applicano gli art. 11 e seguenti del Regolamento vigente

ART. 23 - NORME FINALI

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1971, alla Legge n. 167/1962, al D.lgs n° 327 del 08.06.2001 ed alle altre leggi vigenti in materia, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.

ART. 24 - DIRITTI DI ISTRUTTORIA

Le spese dovute per l'istruttoria di ogni richiesta di assegnazione o trasferimento dell'area/immobile, vengono quantificati in € 250,00.

ART. 25 - DECORRENZA

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.