



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE DEI LOTTI E PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ IN ZONA P.I.P

(*approvato con Deliberazione del C.C. n. del*)

CAPO I

NORME REGOLANTI L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E NORME GENERALI

- Art. 1 - Finalità - Oggetto
- Art. 2 - Beneficiari - Attività ammesse
- Art. 3 - Diritto di precedenza preferenza
- Art. 4 - Requisiti minimi di ammissione
- Art. 5 - Documentazione da allegare
- Art. 6 - Versamenti da effettuarsi all'atto della domanda di assegnazione (cauzione) ed all'atto della sottoscrizione contratto preliminare.
- Art. 7 - Bando di assegnazione
- Art. 8 - Chiarimenti
- Art. 9 - Assegnazione dei lotti - Riserva
- Art. 10 - Commissione - Obbligo di astensione - Soccorso istruttorio
- Art. 11 - Responsabile Unico del Procedimento
- Art. 12 - Formazione della graduatoria;
- Art. 13 - Punteggio della graduatoria
- Art. 14 - Determinazione del prezzo di cessione
- Art. 15 - Incidenza oneri concessori ed eventuali scomputi

CAPO II

NORME PROCEDIMENTALI

- Art. 16 - Convenzione
- Art. 17- Spese - Particolari obblighi di trascrizione
- Art. 18 - Adempimenti conseguenti alla determinazione di assegnazione esecutiva - Modalità di pagamento
- Art. 19 - Termini di attuazione dell'intervento
- Art. 20- Controlli
- Art. 21- Decadenza dell'assegnazione - Risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c.
- Art. 22- Condizione risolutiva (artt. 1353 e ss.)
- Art. 23- Facoltà di recesso per procedura concorsuale

Art. 24 - Penali

Art. 25 - Trasferimenti. Modifica compagine sociale e cessioni di quote

Art. 26 - Leasing immobiliare

Art. 27 - Lotto parzialmente edificato - Rimessione in termini dell'assegnatario originario

Art. 28 - Norme transitorie

Art. 29 - Sanzioni generali

Art. 30 - Obblighi di riservatezza -GDPR

Art. 31 - Entrata in vigore

Art. 32 - Norma di rinvio dinamico e finale

CAPO I

NORME REGOLANTI L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI IN ZONA P.I.P. E NORME GENERALI

Art. 1 Finalità - Oggetto.

Il presente regolamento disciplina le condizioni, le modalità, i termini, gli elementi essenziali che dovranno essere inseriti negli schemi di convenzione tipo e regolamenta le procedure necessarie per il Bando di assegnazione dei lotti già disponibili all'interno del P.I.P. in C. da "Salinelle" e di quelli che si renderanno disponibili.

Il Regolamento si pone in continuità e coerenza con la precedente disciplina, sostiene la ripresa degli investimenti produttivi, la promozione ed il rafforzamento del tessuto economico, lo sviluppo e consolidamento delle P.M.I., al fine di favorire l'impiego di unità aggiuntive, in particolare di soggetti svantaggiati, il tutto unito ad un programma di sostenibilità ambientale.

Ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971 e ss.mm.ii. i lotti sopra indicati saranno assegnati in proprietà per la realizzazione di impianti produttivi secondo le previsioni delle disposizioni urbanistiche vigenti e nel rispetto degli standard di legge, del Regolamento Edilizio e non ultime le disposizioni del presente Regolamento, alle P.M.I., in forma singola o associata, anche in forma cooperativa o consortile, che esercitano un'attività economica artigianale e/o piccole industrie.

È vietata l'utilizzazione del lotto esclusivamente per la realizzazione di depositi, aree di sosta e/o custodia, uffici o altra attività che non sia complementare ed accessoria all'attività svolta.

Il presente Regolamento relativo alle modalità di assegnazione di aree nell'ambito del P.I.P. in C.da Salinelle, non comporta alcuna modifica del regime giuridico dei lotti già precedentemente assegnati ed alle loro destinazioni d'uso come disciplinate nelle Convenzioni a suo tempo stipulate (diritto di superficie/diritto di proprietà).

Art. 2 - Beneficiari - Attività ammesse

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti per la realizzazione di strutture produttive le P.M.I. costituite in forma singola o associata (società di persone, società di capitali, società cooperative, società consortili) che svolgono attività artigianale e industriale, nonché attività di logistica, di commercio all'ingrosso e di servizi, nei limiti degli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale.

Le predette categorie dovranno essere iscritte agli appositi Albi presso la C.C.I.A.A. e nel caso di imprese non aventi sede in Italia possedere certificazioni equipollenti e trovare la loro rispondenza nella classificazione indici ISTAT Ateco 2025.

Sono in particolare escluse:

tutte le attività insalubri in genere, quelle connesse con la lavorazione di pellami e quelle di cui alla parte I del D.M. Sanità del 5.09.1994 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 156 del 10.12.1994, in particolare;

- Rifiuti tossici e nocivi;
- Impianti e laboratori nucleari;
- Inceneritori;

- Industrie Chimiche;
- Attività soggette a rischio di incidente rilevante secondo quanto previsto dal D.P.R. del 17.05.1988 n. 175;
- Progetti di opere di rilevante impatto ambientale ed ogni altra attività e/o opera ritenute dall'Amministrazione Comunale non compatibili con l'ambiente ed il sito insediativo.

Art. 3 - Diritto di preferenza in caso di parità di punteggio:

A parità di punteggio, avranno preferenza, nell'ordine che segue:

- a. le aziende obbligate per qualsiasi motivo a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza;
- b. le aziende destinatarie di sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità;
- c. le aziende aventi il maggior numero di dipendenti al momento della presentazione della domanda di assegnazione.

Tali condizioni di preferenza, ove ricorrano, devono essere espressamente dichiarate a tale scopo ed autocertificate in seno alla domanda di assegnazione, pena la mancata valutazione ai fini della preferenza.

Tutti i titoli di preferenza di cui sopra dovranno poi essere documentati in sede di sottoscrizione del verbale di accettazione irrevocabile.

In caso di ulteriore parità di punteggio si ricorrerà al sorteggio quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924, da espletarsi a cura della Commissione Tecnica in seduta pubblica, di cui verrà data comunicazione sul sito Amministrazione Trasparenza — Sez. Bandi e gare.

Art. 4 - Requisiti minimi di ammissione

I soggetti (impresa, società, cooperativa, consorzio o altro soggetto) che intendono richiedere l'assegnazione di lotti nel piano per gli insediamenti produttivi devono possedere, a pena di esclusione anche i requisiti minimi di moralità necessari per contrattare con la P.A., indicati di seguito alle lett. “c”, “d” ed “e” che dovranno essere comprovati con la documentazione di cui al successivo articolo 5 oltre ai requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività d'impresa, cioè:

1. l'iscrizione presso la C.C.I.A.A. al registro delle imprese e/o all'albo delle imprese artigianali, per ciascuna impresa singola o consorziata; per le cooperative di produzione e lavoro iscrizione all'Albo delle Società Cooperative presso il Ministero delle Attività Produttive oltre alla iscrizione alla C.C.I.A.A. e all'Albo delle Imprese;

in alternativa all'iscrizione di cui al punto 1:

- a) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con l'attestazione del possesso da parte del/ dei proponenti della nuova impresa di tutti i requisiti necessari per l'iscrizione nei previsti registri e Albi;
- b) nel caso di società:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con l'elenco dei soci che compongono o comporranno la società e l'attestazione della ricorrenza delle condizioni stabilite dalla normativa di settore per l'iscrizione ai relativi Albi;
 - dichiarazione d'impegno a provvedere all'iscrizione nei previsti registri e Albi entro il termine fissato dall'Amministrazione nel Bando e comunque non oltre il termine fissato per la stipula

della convenzione di assegnazione;

2. non trovarsi in nessuna delle condizioni che a norma del d.lgs. vo n. 36/2023 impedirebbe la partecipazione e l'assunzione di appalti e/o concessioni. Il possesso dei requisiti morali deve sussistere in capo a tutti i soggetti.
3. di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 67 del d.lgs. vo n. 159/2011 e ss.mm. ii.. Tale condizione deve sussistere in capo a tutti i soggetti indicati all'art. 85 del d.lgs. vo n. 159/2011 e ss.mm. ii..;
4. di non avere posizioni debitorie nei confronti del Comune di Oria (per imposte, tasse, multe etc..), salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 80 d.lgs. vo n. 36/2023e ss.mm. ii..

I requisiti sopra richiamati dovranno essere posseduti da ogni operatore economico, singolo o associato, richiedente l'assegnazione, da ogni socio in caso di società di persone, cooperativa, di consorzio e da ogni consorziata nella società consortile.

È ammessa una sola domanda di assegnazione da parte dello stesso soggetto, persona fisica o giuridica, sia in forma singola o associata, anche se presente solo nella compagine sociale.

I soggetti partecipanti al Bando nell'istanza dovranno dichiarare di essere perfettamente edotti e di accettare incondizionatamente gli obblighi derivanti dal presente Regolamento nonché le clausole e le prescrizioni del Bando.

Art. 5 - Documentazione da allegare alla domanda di assegnazione

I soggetti interessati all'assegnazione dei lotti devono produrre al Comune, secondo le modalità e nei termini utili previsti dal bando di assegnazione, che sarà pubblicato sul sito dell'Albo Pretorio online del Comune e sul sito "Amministrazione Trasparente", la seguente documentazione:

1. domanda di assegnazione in bollo, compilata in ogni sua parte e redatta in conformità al modello predisposto dall'Amministrazione, ove dovrà essere indicato il domicilio digitale (pec) che sarà l'esclusivo canale di comunicazione con l'Amministrazione. Nel caso di partecipazione di Consorzi, dovranno essere indicate le imprese consorziate, l'attività dalle medesime svolta, oltre al domicilio digitale (pec) del Consorzio medesimo. La ditta richiedente nella domanda dovrà indicare l'estensione della superficie che si presenta congrua rispetto alla iniziativa imprenditoriale proposta ed eventualmente il lotto per il quale ha interesse. Potrà essere richiesta l'assegnazione di una superficie pari a quella massima corrispondente a due lotti contigui. Tali indicazioni non vincolano l'Amministrazione in quanto l'individuazione del lotto assegnabile e la dimensione della superficie richiesta avverrà secondo l'ordine d'inserimento delle imprese partecipanti nella graduatoria approvata, con l'osservanza dei seguenti ulteriori criteri:
 - ove vi è la disponibilità di un lotto delle dimensioni richieste e la fattibilità tecnica relativamente al progetto proposto (di cui al successivo punto 8), saranno rispettate le indicazioni fornite dalle imprese partecipanti nella istanza presentata;
 - nel caso non siano più disponibili i lotti e/o la superficie richiesti, l'impresa dovrà dichiarare la propria disponibilità ad accettare l'assegnazione di un diverso lotto e/o dimensione, con obbligo a carico della stessa di rimodulazione della proposta coerente con tale diversi parametri dimensionali e localizzativi (art. 5, co. 8 Regolamento);
2. dichiarazione d'impegno a sottoscrivere, in caso di assegnazione di lotti in quanto utilmente collocata nella graduatoria approvata, la convenzione di assegnazione con assunzione di tutti gli oneri e obblighi a carico dell'assegnatario. Tale dichiarazione dovrà essere resa con le modalità di cui al D.P.R. n. 445/00 dal titolare e/o dal legale rappresentante (**a pena di esclusione**);

3. dichiarazione sostitutiva di certificazione di iscrizione al Registro delle Imprese e all'Albo delle Imprese artigiane, dove andrà dichiarata la data di prima iscrizione e i dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente e ivi dovrà risultare che l'impresa non si trovi sottoposta a liquidazione giudiziale, con salvezza degli istituti, negoziali e non, di composizione della crisi da sovraindebitamento (ad es. concordato in continuità aziendale), come regolati dalla legislazione vigente all'atto dell'emanazione del bando. Nel caso di Consorzio o di Società consortile, tale dichiarazione dovrà essere resa da ciascuna Impresa consorziata **(a pena di esclusione)**.

In alternativa all'iscrizione di cui al punto precedente, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con l'attestazione del possesso da parte dei proponenti della nuova impresa di tutti i requisiti necessari per l'iscrizione nei previsti registri e Albi **(a pena di esclusione)**;

4. dichiarazione sostitutiva di certificazione del casellario giudiziale **(a pena di esclusione)**:
 - del titolare e del direttore tecnico se nominato per le imprese individuali;
 - del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico se l'impresa è una società semplice, società in nome collettivo o equiparate,
 - del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico se l'impresa è una società in accomandita semplice;
 - dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione e di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo (ad es. vice presidenti, direttori generali, sindaci etc.), dal socio unico, dal socio di maggioranza - per tutte le altre società (S.r.l., S.p.a., società cooperative, società consortili);
5. dichiarazione sostitutiva dell'atto di certificazione e di notorietà, rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa e/o società e/o consorzio, che l'impresa e i soggetti indicati non si trovino in nessuna delle condizioni di cui agli artt. 94, 95, 96 e 98 del D.lgs. vo n. 36/2023 e ss.mm.ii., nonché dell'Allegato II.10, che impediscono la partecipazione e l'assunzione di appalti e concessioni **(a pena di esclusione)**;
6. dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, autocertificazione antimafia, attestante che nei confronti dell'impresa, nella persona del suo titolare e degli altri eventuali soggetti indicati al superiore punto 4 e all'art. 85 del d.lgs. vo n. 159/2011, dichiarandone per esteso i dati identificativi, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del d.lgs. vo n. 159/2011 e ss.mm.ii. **(a pena di esclusione)**;
7. dichiarazione sostitutiva dell'atto di certificazione e di notorietà, rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa e/o società e/o consorzio, che l'impresa, la società e i singoli soci, il consorzio ed i singoli consorziati non hanno posizioni debitorie nei confronti del Comune di Oria per imposte, tasse, multe etc. **(a pena di esclusione)**;
8. il progetto di fattibilità tecnica ed economica, con layout dell'intervento programmato (degli impianti e dei macchinari) e relazione tecnico descrittiva sottoscritti da tecnico abilitato, che giustifichi la richiesta di assegnazione dell'area e la necessità della superficie richiesta. Il progetto redatto dovrà evidenziare in appositi e adeguati elaborati cartografici (su scala 1/200) le specificazioni delle superfici da impegnarsi, le caratteristiche planivolumetriche del nuovo insediamento (impianti ed attrezzature da installare), la loro configurazione e distribuzione, le destinazioni d'uso riferite all'intera superficie (superfici coperte, scoperte, area lavorazioni, laboratori, uffici etc., così le rispettive funzioni ed attività in esse previste, le eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia);
9. cronoprogramma degli interventi ed i tempi per l'avvio dell'attività (escludendo i tempi ascrivibili

alle amministrazioni pubbliche per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni di legge) che dovranno essere compatibili con quelli previsti dal presente Regolamento e dallo schema di Convenzione;

10. nel caso di trasferimento di azienda esistente, dovrà altresì essere allegata una relazione descrittiva sull'intervento nella quale siano indicati:
 - 10.1 la descrizione dell'attuale insediamento con l'indicazione del luogo in cui è situata l'attività, allegando planimetria catastale dei locali utilizzati e rappresentazione dello stato dei luoghi con i dati dimensionali e la distribuzione dei locali, specificando la vigente destinazione urbanistica del sito;
 - 10.2 l'attività che il richiedente svolge con la descrizione dei processi di lavorazione;
 - 10.3 l'indicazione degli spazi ritenuti necessari e della loro distribuzione;
 - 10.4 i vantaggi derivanti dalla eventuale rilocalizzazione dell'attività già esistente, oppure dalla nuova attività che si andrà ad intraprendere;
 - 10.5 il tipo di contratto in essere dell'attuale sede (proprietà, affitto, comodato);
 - 10.6 nel caso di sede in affitto, se è in corso procedura di sfratto esecutivo non attribuibile a morosità o ad altro inadempimento contrattuale o a responsabilità della stessa azienda;
 - 10.7 eventuale non idoneità e/o conformità della sede in relazione alle condizioni igienico — sanitarie, alle norme in materia ambientale, all'eventuale presenza di inquinamento (da rumori, fumi, gas, scarichi solidi e/o liquidi), alla non conformità alle norme di sicurezza sul lavoro, alla incompatibilità con la viabilità esistente dell'impianto/laboratorio. Il tutto comprovato da atti amministrativi di pubbliche autorità o da perizia giurata di tecnico abilitato;
 - 10.8 se il trasferimento di attività è dovuto a seguito di variazione della destinazione urbanistica non compatibile con le attuali previsioni di P.R.G. oppure di quelle contenute nel correlato strumento urbanistico attuativo in cui risulta insediata l'attività aziendale oggetto di trasferimento;
 - 10.9 eventuali altre informazioni e/o allegazioni che il Richiedente ritiene utile ai fini della partecipazione al Bando del "P.I.P.";
11. Nel caso di azienda già presente nell'insediamento "P.I.P. "C. da Salinelle" dovranno essere allegati altresì:
 - 11.1 le specifiche motivazioni, in base alle reali esigenze produttive, in caso di richiesta di assegnazione di ulteriore lotto rispetto a quello già a suo tempo assegnato;
 - 11.2 le particolari motivazioni in base alle reali esigenze produttive ad avere assegnato un lotto ubicato in una precisa posizione/ubicazione;
 - 11.3 eventuali altre informazioni che il Richiedente ritiene utile ai fini della partecipazione al Bando del "P.I.P.", unitamente a qualunque altro documento che riterrà opportuno allegare;
12. *Business plan* dell'intervento che si propone, con le parti di seguito distinte (ai fini della valutazione/inserimento in graduatoria):
 - 12.1 parte descrittiva - L'impresa e i suoi protagonisti:
 - Presentazione dell'impresa, forma e composizione societaria, ragione sociale, sede, oggetto sociale, breve storia, struttura organizzativa, indicazione del numero e delle qualifiche del personale, campo di attività/settore produttivo. Se trattasi di nuova

iniziativa o di espansione di attività già esistente illustrare le prospettive di sviluppo;

- Vertice e management aziendale (indicare i responsabili della gestione con le rispettive funzioni e responsabilità), in particolare precisare eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile e femminile;

12.2 sintesi del programma proposto che specifichi e valuti principalmente la fattibilità dell'attività proposta, le prospettive di mercato, le prospettive occupazionali, il tempo necessario per realizzare l'intervento, il piano finanziario a copertura del programma di investimento, nel quale siano ampiamente specificati:

- Caratteristiche salienti del programma (nel breve-medio/lungo periodo);
- Presupposti e motivazioni che ne sono all'origine;
- Obiettivi produttivi e di redditività perseguiti con indicazione dei dati di bilancio al momento della domanda di assegnazione (per azienda già sul mercato) e/o proiezione dei principali dati attesi;

12.3 Attività (Codice Ateco)

- Descrizione e caratteristiche dell'attività che si intende realizzare e dei bisogni di mercato che si intendono soddisfare, eventuale descrizione dei caratteri innovativi e/o di processo;
- Eventuali prodotti/servizi già realizzati dall'impresa e collegamenti con i nuovi;

12.4 Analisi del mercato di riferimento (il mercato di sbocco e la concorrenza - citare le fonti dei dati indicati) a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Identificazione del proprio mercato (clienti, territorio, dimensione);
- Caratteristiche, dimensioni, andamento storico e previsioni, interscambio con l'estero;
- Le scelte strategiche per il posizionamento del prodotto e/o servizi previsti, i vantaggi competitivi, stime della domanda di assegnazione;
- Struttura e caratteristiche del sistema competitivo;
- Il mercato di approvvigionamento delle materie prime, il potere contrattuale dei fornitori (descrivere la struttura del mercato delle materie prime);

12.5. L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Descrizione del processo produttivo attuale (in caso di aziende già costituite) e/o di quello conseguente all'investimento proposto ed eventuali collegamenti ed integrazioni tra i due;
- I fattori produttivi (lavoro, capitale e know-how), disponibili o da acquisire, in particolare eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo, l'adesione a bandi europei, nazionali e/o regionali (ad es.: POR Puglia FESR —FSE 2014-2020, INNOAID Puglia 2021, Bando Innoprocess 2021 Regione Puglia, Bando Tecnonidi Puglia Startup Innovative.);
- Il possesso di eventuale certificazione d'impresa (ad es.: ai sensi delle norme ISO 14001, certificazione EMAS, certificazione ISO 9001/2000);
- L'organizzazione del lavoro, con indicazione puntuale del numero di unità lavorative già eventualmente occupate (allegando copia del libro matricola o di ogni altra documentazione idonea atta ad attestare il numero di addetti ed il profilo negli ultimi tre anni) e indicazioni sull'incremento occupazionale atteso e i relativi profili professionali, la presenza di forze

lavoro giovanili e femminili;

- I tempi di avvio delle attività produttive ed i tempi necessari affinché l'attività vada a pieno regime con i limiti occupazionali previsti;

12.6 Le risorse finanziarie:

- Le fonti finanziarie interne ed esterne, già acquisite e disponibili e/o da richiedere e capacità di accesso, con indicazione e allegazione della documentazione che comprovi tale capacità finanziaria (ad es.: lettera bancaria sul merito creditizio, referenze bancarie, lettere di patronage) o documentazione equipollente rilasciate da almeno un Istituto bancario; ricorso al credito, finanziamenti agevolati etc.;
- Piano finanziario per la copertura dei fabbisogni derivanti dalla realizzazione dell'investimento proposto;
- Un elaborato di primo livello che stimi il bilancio, stato patrimoniale e conto economico, per i primi tre anni dell'iniziativa, nonché i flussi di cassa (per aziende di nuova costituzione) e per le imprese già in esercizio, la produzione di idonea documentazione comprovante la capacità economica -finanziaria (fatturato; dichiarazione annuale dell'iva; bilanci aziendali dell'ultimo triennio);

12.7 Le strategie commerciali:

- Piano di marketing (posizionamento del prodotto, sistema di prezzi, canali distributivi, politica e organizzazione commerciale);

13. Copia dello statuto e dell'atto costitutivo dell'impresa o persona giuridica e, nel caso di Consorzi di Reti d'impresa, di ogni impresa facente parte del Consorzio o della rete;
14. Dichiarazione di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di ogni disposizione regolante l'assegnazione dei lotti in area P.I.P., nonché di accettarne incondizionatamente le norme.
15. Attestazione del versamento del deposito cauzionale di cui al successivo art. 6.
16. Autorizzazione all'Amministrazione precedente, qualora un partecipante alla selezione eserciti la facoltà di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla selezione oppure la non autorizzazione all'Amministrazione a rilasciare copia della documentazione "tecnica", per le sole parti del *know how* inerente all'impresa, in quanto coperte da segreto tecnico/commerciale, che devono essere espressamente indicate.
17. Per gli operatori economici ammessi agli istituti di composizione della crisi di sovraindebitamento (ad es.: concordato in continuità aziendale) previsti dall'ordinamento vigente, entro il termine di scadenza di presentazione della domanda come prevista nel bando di indizione, gli estremi del provvedimento di ammissione.
18. Ogni altra documentazione eventuale da produrre ai fini della valutazione dell'istanza e di attribuzione dei punteggi.

Le dichiarazioni sostitutive di certificazione e/o di atto notorio dovranno essere prodotte con le modalità previste dagli artt. 46 e 47 del DPR 28.12.2000, n. 445 e ss.mm. ii..

L'Amministrazione comunale si riserva comunque il diritto e la facoltà di effettuare le verifiche che riterrà più opportune. Il concorrente s'impegna a fornire all'Amministrazione comunale su semplice richiesta, ogni dato, informazione o documento in suo possesso.

Art. 6 Versamenti da effettuarsi all'atto della domanda di assegnazione (cauzione) ed all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare.

Alla domanda di assegnazione dovrà essere allegato un versamento da effettuarsi sul conto corrente della Tesoreria del Comune, di un importo pari al 5% del costo del tipo di lotto richiesto, quale cauzione a garanzia della mancata sottoscrizione della convenzione dovuta ad ogni fatto riconducibile al richiedente. Sono fatti riconducibili al richiedente, tra l'altro, la mancanza dei requisiti morali e di idoneità tecnico professionali così come la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula della convenzione.

Il deposito di cui sopra sarà imputato quale anticipo del valore di cessione del diritto di proprietà al momento della stipula del contratto preliminare di acquisizione ovvero sarà restituito al richiedente successivamente alla determinazione di assegnazione dei lotti, qualora lo stesso non risultasse utilmente collocato in graduatoria fra gli assegnatari.

Al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di assegnazione del lotto in proprietà, l'assegnatario dovrà versare il 50% del costo dell'area (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione provvisoria), così come regolato al successivo art. 18.

Art. 7 Bando di assegnazione

All'assegnazione delle aree si procederà mediante indizione di specifico bando, da approvare con determinazione dirigenziale. La partecipazione al bando è considerata quale accettazione integrale ed incondizionata al presente Regolamento.

Il bando sarà pubblicato sulla home Page e all'Albo Pretorio *on-line* del Comune di Oria e sul sito internet istituzionale del Comune di Oria "*Amministrazione Trasparente*" alla sezione Bandi e Gare.

Il Bando potrà essere pubblicato anche in pendenza delle procedure amministrative di retrocessione dei lotti precedentemente assegnati per i quali è stata avviata la procedura di decadenza.

È sempre fatta salva, in capo all'Amministrazione, la facoltà di modificare, prorogare od eventualmente revocare il bando con provvedimento motivato.

Il bando deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- l'oggetto dell'assegnazione (elenco dei lotti, distinti ciascuno con il numero, foglio, mappale, superficie/mq, costo a mq, parametri urbanistici ed edilizi ed eventuali vincoli gravanti sull'area; stato dei luoghi);
- i soggetti beneficiari e i requisiti di partecipazione;
- le modalità e i termini di presentazione della domanda di assegnazione;
- elenco della documentazione da allegare alla domanda di assegnazione;
- le cause d'inammissibilità della domanda di assegnazione
- i termini e le modalità di pagamento della cauzione;
- i criteri di attribuzione dei punteggi e formulazione delle graduatorie - criteri di preferenza;
- impegno alla stipula della convenzione con indicazione degli oneri, degli adempimenti con relative tempistiche a carico dell'assegnatario e le penali in caso di inadempienza;
- le modalità di pagamento dei lotti assegnati;
- i casi di risoluzione della Convenzione e/o di decadenza dell'assegnatario.

Art. 8 Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla procedura di gara mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare all'indirizzo di posta elettronica/PEC, indicato nel Bando, entro le ore 12,00 del decimo

giorno precedente la scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande, mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet dell'Ente www.comune.Oria.it (*Amministrazione Trasparente*). Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Art. 9 Assegnazione delle aree. Riserva

Il Comune può disporre motivatamente, in deroga alle disposizioni del presente Regolamento, l'assegnazione diretta di lotti non assegnati in favore di soggetti pubblici o privati per motivi di rilevante interesse economico locale.

Il Comune può sempre valutare la possibilità di frazionare i lotti, aumentando il numero degli stessi, con l'indicazione della tipologia insediativa e planivolumetrica, senza che ciò possa costituire variante urbanistica.

Art. 10 — Commissione — Obbligo di astensione - Soccorso istruttorio

La commissione tecnica, avente il compito di esaminare le domande pervenute in base ai criteri indicati nel presente Regolamento e di redigere una graduatoria provvisoria, verrà nominata con Determina Dirigenziale dal Funzionario Responsabile del Settore Suap e sarà costituita come segue:

- ✓ Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P. in qualità di Presidente;
- ✓ Funzionario/dipendente con profilo Tecnico quale componente esperto nelle materie oggetto di bando;
- ✓ Funzionario/dipendente dell'Ente quale componente esperto nelle materie oggetto di bando, con comprovate competenze;

Inoltre saranno indicati sempre nella sopra citata determina i "supplenti" in caso di impedimento a qualsiasi titolo del soggetto titolare dell'incarico.

Le funzioni di segretario verbalizzante, senza diritto di voto, saranno svolte da un dipendente comunale, di categoria non inferiore alla Area degli Istruttori, all'uopo individuato dal Presidente della Commissione.

I componenti la Commissione all'atto dell'assunzione dell'incarico, preso atto delle ditte partecipanti al Bando, dovranno dichiarare:

a) di non essere a conoscenza - della sussistenza di alcuna situazione di incompatibilità ai sensi degli artt. 51 e 52 c.p.c. e/o della presenza di conflitti d'interesse anche potenziali che possano inficiare l'obiettività del giudizio delle ditte partecipanti e pregiudicare il buon esito della selezione. Costituiscono situazione di conflitto di interesse quelle che determinano l'obbligo di astensione previste dall'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii.;

b) di non essere, pertanto, in condizioni di incompatibilità o di conflitto d'interessi neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione, di garanzia della trasparenza e del codice di comportamento;

c) d'impegnarsi, qualora in un momento successivo all'assunzione dell'incarico, sopraggiunga una delle condizioni sopra richiamate, ovvero una situazione o la conoscenza della sussistenza di una situazione di conflitto d'interessi anche potenziale, a darne prontamente notizia agli altri componenti la Commissione, nonché ad astenersi dalla funzione,

d) verbalizzare, senza indugio, subito dopo l'insediamento e la nomina del segretario, in ogni caso

prima della valutazione delle domande pervenute, la definizione delle griglie e/o i criteri di attribuzione dei punteggi nell'ambito dei range indicati nel successivo art. 13

Al fine della validità delle sedute della commissione dovranno essere presenti i tre componenti.

SOCCORSO ISTRUTTORIO: Gli operatori economici potranno porre rimedio ad eventuali omissioni, incompletezze e/o irregolarità di informazioni e documenti utili, sotto un profilo meramente formale, ai fini della partecipazione al Bando mediante l'integrazione, in caso di omissione od incompletezza della documentazione e/o la regolarizzazione di documenti già presentati ma affetti da irregolarità o errori materiali.

È ammesso laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze e fatti preesistenti alla data di scadenza del bando. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda di assegnazione, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo della domanda di assegnazione (es. cauzione) ovvero delle condizioni di partecipazione al Bando (es. della procura o mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di selezione, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di scadenza del bando.

A tutela del rispetto del principio della par condicio tra i potenziali richiedenti l'assegnazione, il soccorso istruttorio è precluso quando alteri la certezza in ordine alla provenienza dell'istanza ed alle condizioni soggettive in cui versano i richiedenti al momento della scadenza del termine di partecipazione al Bando.

L'irregolarità e/o omissione quindi non è sanabile laddove si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata e determina l'esclusione dalla procedura di gara.

In presenza di irregolarità formali sanabili, la Commissione attiva il procedimento di regolarizzazione, assegnando all'operatore economico un termine non superiore a 10 giorni lavorativi entro il quale dovrà procedere alle integrazioni o regolarizzazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

L'inutile decorso del termine di regolarizzazione o la produzione dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, comporta l'esclusione dalla selezione del soggetto soccorso.

Al di fuori del soccorso istruttorio è facoltà della Commissione invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Art. 11 — Responsabile Unico del Procedimento

Il Responsabile Unico del Procedimento, individuato nella persona del Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P., svolge le seguenti funzioni:

- a) quelle previste dall'art. 15 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. che s'intendono estese per analogia;
- b) redige e pubblica il bando di selezione delle imprese conformemente a quanto dispone il presente Regolamento;
- c) approva la graduatoria provvisoria e definitiva formulata dalla Commissione;
- d) redige, secondo lo schema approvato in Giunta Comunale, i contratti di assegnazione dei lotti e provvede alla loro sottoscrizione;

e) compie tutte le attività necessarie ed utili conseguenti, connesse e correlate all'assegnazione delle aree.

Art. 12 - Formazione della graduatoria

La graduatoria provvisoria formulata dall'apposita Commissione, di cui al precedente art. 10, sarà oggetto di approvazione unitamente ai verbali della Commissione, da parte Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P., con apposita determinazione dirigenziale. La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio on-line per dieci giorni consecutivi e sul sito istituzionale del Comune in Amministrazione Trasparente e verrà notificata a mezzo pec, all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione, a tutte le ditte partecipanti al bando.

Gli assegnatari provvisori sempre a mezzo pec saranno inoltre invitati ad esprimere formale accettazione nel termine di quindici giorni dal ricevimento della stessa. All'assenza di riscontro sarà attribuito significato di rinuncia.

La graduatoria provvisoria potrà essere oggetto di osservazioni, entro dieci giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo pec alle ditte partecipanti, da inoltrare al Presidente della Commissione esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo **protocollo.comune.oria@pec.rupar.puglia.it**.

La Commissione nei trenta giorni successivi, esamina le osservazioni e se richiesto dalla parte o d'ufficio, se lo riterrà opportuno, procederà all'audizione dell'impresa proponente le osservazioni e degli eventuali soggetti controinteressati, in funzione partecipativa e quale strumento deflattivo del contenzioso.

La Commissione tecnica si pronuncia motivatamente nel merito, accogliendole o respingendole e propone l'approvazione della graduatoria definitiva di assegnazione dei lotti p.i.p. ed il relativo punteggio, eventualmente riformulato in esito alle osservazioni presentate e alle eventuali rinunce, al Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P., il quale con propria determinazione procederà all'approvazione della stessa.

La determinazione sarà oggetto di pubblicazione all'Albo Pretorio on line, oltre che alla sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale del Comune, anche per comunicazione agli interessati utilmente collocati in graduatoria.

La graduatoria ha una validità triennale a decorrere dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione definitiva della stessa, salvo proroga, e sarà utilizzata per le assegnazioni dei lotti disponibili e per quelli che si renderanno disponibili a seguito di rinunce e/o decadenze nel periodo successivo alla pubblicazione del bando.

Nella eventualità di lotti non assegnati a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica, per assenza di istanze ammissibili o di esaurimento della graduatoria, possono essere assegnati, previa verifica della loro ammissibilità, previa istanza da produrre con le modalità e l'osservanza degli adempimenti previsti nel bando pubblico e nel rispetto di criteri di assegnazione predeterminati che dovranno conformarsi ai principi ricavabili nel presente Regolamento, alle aziende che singolarmente ne facciano richiesta, previa deliberazione di Giunta Comunale, privilegiando il confronto comparativo fra più ditte richiedenti, ove possibile.

Analogamente potranno essere assegnati lotti disponibili anche in caso di rinuncia da parte dell'impresa che abbia già stipulato la relativa convenzione e/o di risoluzione della medesima e/o decadenza dell'assegnatario quando la graduatoria è stata tutta scorsa.

Articolo 13 - Punteggi della graduatoria

La graduatoria verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda di assegnazione un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità di seguito

specificate.

Si precisa che i requisiti di ammissibilità della domanda di assegnazione e di preferenza nel punteggio andranno declinati nella convenzione e mantenuti per tutta la durata dello stesso, pena la decadenza di diritto dalla assegnazione.

La Commissione appositamente nominata, subito dopo l'insediamento e la nomina del segretario verbalizzante, procederà senza indugio, in ogni caso prima della valutazione delle domande pervenute, a definire le griglie e/o i criteri di attribuzione dei punteggi nell'ambito dei range sotto indicati.

La partecipazione al bando potrà avvenire solo ed esclusivamente da parte delle imprese aventi le caratteristiche indicate dal presente Regolamento. Gli interventi proposti dai richiedenti verranno esaminati sotto l'aspetto più specificamente imprenditoriale, economico-finanziario, di sostenibilità ambientale e reputazionale mediante la valutazione degli elementi di seguito riportati, in via esemplificativa, che dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento allegato alla domanda di assegnazione. A ciascun requisito verrà assegnato un punteggio contenuto fra i valori di seguito indicati e l'attribuzione dei punteggi è cumulabile:

- 1) - Realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e/o sviluppo di iniziative economiche esistenti che attraverso l'utilizzo di sistemi innovativi e/o processi consentono ricadute di sviluppo e crescita del territorio: fino ad un max **di 15 punti**;
- 2) - Lavorazioni artistiche e tradizionali pugliesi (art. 17, 18 L.R. n. 24/2013 e ss.mm.ii.; artt. 12,13 e 14 Regolamento n. 3/32015): **5 punti**;
- 3) Proprietà di un'area edificata ricadente nell'attuale Piano P.I.P., da parte di imprese che intendono ampliare la propria attività produttività in altri lotti, anche confinanti, a condizione che la richiesta pervenga dal soggetto proprietario e/o titolare di diritto superficario e sia nel contempo diretto utilizzatore dell'opificio: fino ad un max **di 10 punti**;
- 4) Valutazione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'intero ciclo di vita dei beni e prodotti offerti nonché dai processi di produzione che andranno a porre in essere nelle unità produttive da insediare nell'ambito dei lotti messi a bando sulla base di un'analisi "L.C.A." (Life Cycle Assesment), redatta secondo le UNI EN ISO 14040 - UNI EN ISO 14044: fino ad un max **di 15 punti**;
- 5) Progettazione delle unità produttive in modo che, tramite un'ottimizzazione della resa energetica, anche grazie all'uso di fonti di energia rinnovabili, siano in grado di soddisfare autonomamente, o quantomeno in misura consistente, le esigenze energetiche necessarie per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti di lavoro ed il funzionamento degli eventuali strumenti, impianti e macchinari: fino ad un max **di 5 punti**;
- 6) Introduzione di sistemi di abbattimento del rumore migliorativi rispetto alle previsioni di legge: fino ad un max **di 5 punti**;
- 7) Introduzione di sistemi di abbattimento migliorativi rispetto alle previsioni di legge delle polveri: fino ad un max **di 5 punti**;
- 8) Esercizio di attività innovative per la produzione di beni e servizi, startup (con esclusione delle attività direzionali e di consulenza), green economy: fino ad un max **di 10 punti**;
- 9) Impiego di personale dipendente, n. 1 punti per ogni dipendente a tempo indeterminato occupato - fino ad un max **di 10 punti**;
- 10) Imprese giovanili e/o con prevalenza femminile - fino ad un max **di 10 punti**;
- 11) Solidità economica e patrimoniale; fino ad un max **di 5 punti**.
- 12) Iscrizione nell'elenco delle imprese con rating di legalità (presso AGCM ex art. 5-ter d.l. n.

1/2012 ss.mm.ii.) e/o nell'elenco delle imprese con rating di impresa (presso l'ANAC ex art. 83, comma 10 d.lgs.vo n. 36/2023e ss.mm.ii.): fino ad un max **di 5 punti**;

13) Imprese aventi sede in aree ricadenti in zona diversa dalla zona "d" che intendono trasferire l'attività in zona PIP: fino ad un max di **15 punti**.

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda di assegnazione (o scadenza del bando, in caso di regolarizzazione).

A parità di punteggio va regolata la posizione in graduatoria secondo quanto disciplinato all'art. 3.

I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel relativo Bando, sulla base di valutazioni d'ambito e/o di contesto;

Art. 14 - Determinazione del prezzo di cessione

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree, che saranno cedute nello stato di diritto e di fatto in cui si troveranno al momento della stipula (schede urbanistiche) è fissato al prezzo stimato dalla competente Settore Tecnico.

Saranno a carico dell'assegnatario ogni onere connesso e conseguente alla stipula degli atti (preliminare e definitivo) nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla esecuzione degli allacciamenti alle reti (ad esempio: dei servizi di fognatura, acquedotto, telefono etc.).

Art. 15 - Incidenza oneri concessori ed eventuali scomputi

È inoltre dovuto, prima del ritiro del titolo abilitativo, il corrispettivo riguardante l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

CAPO II NORME PROCEDIMENTALI

Art. 16 - Convenzione

I contratti di assegnazione delle aree dovranno essere stipulate per atto pubblico tra Comune e Assegnatario, secondo lo schema approvato con deliberazione di Giunta Comunale.

La convenzione dovrà fra l'altro prevedere:

- Le modalità di assegnazione;
- Il corrispettivo, le relative modalità di pagamento e tempistiche;
- I termini di attuazione dell'intervento (termine per il ritiro del titolo edilizio nonché il termine di inizio e di ultimazione dei lavori);
- Gli obblighi dell'assegnatario;
- I casi di decadenza dell'assegnazione e di risoluzione della convenzione;
- Le penali;
- Le ipotesi di rescissione della convenzione;
- I trasferimenti;
- I Procedimenti di liquidazione giudiziale e i procedimenti esecutivi.

L'applicazione di tutte le norme previste nel presente Regolamento e successive modificazioni vincolano l'assegnatario ed eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ed in ogni caso sono inopponibili al Comune di Oria eventuali diverse previsioni.

Art. 17 - Spese e particolari obblighi di trascrizione

Le spese di stipula, registrazione, trascrizione, così come ogni spesa connessa e conseguente (ad es.: CDU, imposte, tasse, etc..) comunque dovuta ed altre eventuali della Convenzione e/o di ogni altro atto o adempimento oneroso previsto nel presente Regolamento sono tutte poste a carico dell'assegnatario.

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 c.c. e ss. del C.C., ai contratti originari di assegnazione, come ai successivi atti di trasferimento, dovrà essere allegata copia del presente Regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi. Gli atti stipulati in contrasto con le norme contenute nel presente Regolamento sono nulli.

I soggetti titolari di assegnazione delle aree P.I.P. dovranno inserire e/o richiamare espressamente nell'atto di trasferimento a qualsiasi titolo, tutte le clausole contenute nel presente Regolamento e di quelle contenute nella convenzione originaria. In particolare dovrà essere riportata la seguente clausola nella nota di trascrizione, inviando all'A.C. a mezzo pec copia autentica della nota stessa e dell'atto di trasferimento:

“Gli acquirenti e/o subentranti nei diritti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel Regolamento approvato con delibera di G.M. n. __del __e nella Convenzione stipulato con il Comune di Oria in data __e trascritto il __accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

Art. 18 - Adempimenti conseguenti alla notifica della determinazione di approvazione della graduatoria - Modalità di pagamento.

Il Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P., entro venti giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio del Comune della Determinazione di approvazione della graduatoria definitiva, convocherà a mezzo pec le ditte utilmente posizionate in graduatoria per la sottoscrizione di apposito verbale di accettazione irrevocabile del/i lotto/i come individuato/i in tale sede e per il deposito della documentazione attestante il possesso di quanto oggetto di auto certificazione (art. 3);

La mancata presentazione dell'avente diritto per la firma per accettazione irrevocabile, comporterà la decadenza dall'assegnazione del lotto.

Nei successivi trenta giorni dalla sottoscrizione del verbale di accettazione e deposito della documentazione attestante il possesso di quanto oggetto di auto certificazione (art. 3), in ogni caso non prima di sessanta giorni decorrenti dalla notifica a mezzo pec ai soggetti interessati della determina dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva, si procederà alla sottoscrizione di un contratto preliminare di acquisto a spese della ditta assegnataria e alla consegna dei lotti, previo verbale di ricognizione dello stato di fatto redatto alla presenza dell'assegnatario stesso e del Responsabile del Settore Attività Produttive e S.U.A.P. o suo delegato.

Alla sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto, l'assegnatario dovrà versare il 50% del valore del suolo al netto dell'importo versato quale cauzione al momento della domanda di assegnazione.

I lotti verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti al Comune di Oria senza che gli assegnatari possano pretendere alcunché dall'Ente.

Entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare la ditta assegnataria dovrà depositare presso gli Uffici competenti del Suap istanza di titolo edilizio per gli interventi a realizzarsi sull'area assegnata.

L'atto definitivo di trasferimento del lotto assegnato sarà stipulato mediante la sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 16 che dovrà comunque avvenire al massimo entro sessanta giorni dalla notifica del parere favorevole sul titolo edilizio richiesto.

In sede di stipula della convenzione definitiva, la ditta assegnataria dovrà versare il restante 50% del valore del lotto, impegnandosi a versare quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primarie e secondarie al momento del ritiro del titolo edilizio;

L'assegnatario potrà chiedere, una sola volta, una proroga motivata e documentata della data di stipula della convenzione per un periodo non superiore a mesi 3.

L'inosservanza dei predetti termini, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà l'immediata decadenza dell'assegnazione del lotto, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento (art. 25).

Art. 19 - Termini di attuazione dell'intervento

Entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare la ditta assegnataria dovrà inoltrare, presso lo Sportello Unico Attività produttive, istanza di Titolo edilizio per gli interventi a realizzarsi sull'area assegnata (art. 18), corredato dal progetto esecutivo redatto in conformità delle prescrizioni urbanistiche di zona.

Entro e non oltre i termini di legge, l'assegnatario dovrà procedere al ritiro della stessa Autorizzazione Unica.

I lavori dovranno essere terminati ed **occorre presentare SCA**, entro e non oltre i 36 mesi continui dalla comunicazione di inizio lavori, che dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01, salvo proroghe.

Entro trenta giorni dalla presentazione della SCA, la parte cessionaria dovrà avviare il procedimento per l'avvio dell'attività, che dovrà comunque avvenire entro i sei mesi successivi.

L'inosservanza dei predetti termini comporterà la decadenza dell'assegnazione con conseguente risoluzione di diritto della convenzione e applicazione della penale ai sensi dell'art. 25 del presente Regolamento.

Art. 20 - Controlli

Saranno eseguiti periodicamente controlli di tipo tecnico/amministrativo onde verificare il rispetto degli impegni assunti e la conformità a quanto regolato nel presente Regolamento e nella convenzione sottoscritta.

I controlli saranno fatti a campione, salvo specifiche segnalazioni e/o presenza di evidenti irregolarità.

Art. 21 - Decadenza dell'assegnazione - Risoluzione unilaterale di diritto ex art. 1456 c.c.

Costituiscono condizioni di risoluzione unilaterale di diritto ex art. 1456 c.c. la dichiarazione di decadenza dell'assegnazione e danno diritto altresì all'applicazione delle penali, di cui al successivo art. 25, le seguenti cause:

- mancata sottoscrizione del verbale di accettazione irrevocabile del lotto e deposito della documentazione attestante il possesso di quanto oggetto di auto certificazione nei termini stabiliti (art. 18);
- la mancata sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto a spese della ditta assegnataria e versamento del 50% dell'importo dovuto, nei termini stabiliti (art. 18);
- non esecuzione esatta dei pagamenti stabiliti (art. 18);

- mancata sottoscrizione della convenzione definitiva per il trasferimento del lotto nei termini stabiliti, salvo proroga motivata (art. 18);
- mancato deposito nel termine massimo di sessanta giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare, dell'istanza di titolo edilizio;
- mancato ritiro del titolo edilizio o equipollente (art. 19);
- inosservanza dei termini dettati per l'attuazione dell'intervento, per la presentazione della SCA, per l'avvio dell'attività, secondo le scansioni temporali indicate all'art. art. 19;
- non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario nel quinquennio decorrente dalla segnalazione certificata di agibilità, salvo legittime cause successorie ed il contratto di leasing (art. 26);
- trasferimento/cessione/ a qualsiasi titolo in proprietà e/o in godimento del lotto inedito e/o del lotto edificato prima della maturazione di cinque anni decorrenti dalla segnalazione certificata di agibilità, salvo legittime cause successorie o interventi delle autorità (artt. 25 e 26);
- utilizzo del manufatto realizzato in contrasto con le NTA di Piano e con la destinazione d'uso funzionale assentita e/o realizzo di opere in difformità alle prescrizioni contenute nel titolo edilizio e non regolarizzabili;
- il mancato rispetto di tutti gli impegni assunti con la presentazione della domanda di assegnazione e/o la perdita dei requisiti ivi dichiarati;
- la non osservanza colpevole di una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel Regolamento, nel bando e nella convenzione sottoscritta, così come ogni comportamento che si frapponga e costituisca impedimento al regolare e tempestivo insediamento nell'area dell'insediamento produttivo, secondo le scansioni temporali disciplinate.

Qualora l'Amministrazione proceda a dare esecuzione alla clausola risolutiva espressa, ne dà comunicazione alla ditta inadempiente a mezzo pec all'indirizzo dichiarato in sede di assegnazione (domicilio digitale).

La dichiarazione di decadenza sarà trascritta, a cura del Comune, salvo recupero delle spese sostenute a carico dell'assegnatario inadempiente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con annotazione a margine dell'atto di vendita.

In tutti i casi di risoluzione unilaterale della convenzione, fermo restando l'incameramento del corrispettivo e l'acquisizione del lotto ed eventualmente quanto su di esso realizzato secondo quanto previsto all'art. 20, l'assegnatario è tenuto a presentarsi entro la data stabilita dall'A.C. e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Decorso tale termine, senza che intervenga l'atto di retrocessione per colpa dell'originario assegnatario, l'Amministrazione Comunale potrà agire ex 2932 c.c. al fine di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e/o autorizzata a porre in essere ogni altra azione per la migliore tutela dell'Ente.

I lotti resisi così disponibili saranno assegnati con scorrimento della graduatoria definitiva se ancora in vigore o non completata ovvero con assegnazione diretta (art. 12)

Art. 22 Condizione risolutiva artt. 1353 e ss. c.c.)

La Convenzione di Assegnazione viene stipulata con l'apposizione della condizione risolutiva e quindi si risolverà di diritto senza che l'assegnatario possa vantare qualsivoglia risarcimento e/o indennità:

a) in caso di accertamento del mancato possesso dei requisiti previsti a pena di inammissibilità all'art. 4 (ex art. 1353 c.c.). Resta salva la facoltà del Comune di Oria di risolvere unilateralmente il contratto di diritto ex art. 1456 Codice civile;

b) qualora in sede giurisdizionale, anche in sede cautelativa, venga annullato o sospeso il provvedimento di attribuzione del lotto (ex art. 1353 c.c.).

Art. 23 Facoltà di recesso per procedura concorsuale

L'A.C. si riserva la facoltà di recesso dalla convenzione qui disciplinata senza che essa debba corrispondere qualsivoglia indennità o risarcimento qualora l'assegnatario venga sottoposto a liquidazione giudiziale ai sensi di legge. Rimane salva, comunque, la facoltà prevista dall'art. 1461 Codice civ.

Nel caso in cui l'Amministrazione eserciti la facoltà di recesso, l'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce l'importo pagato, al netto delle spese e delle penali ove previste, come da convenzione stipulata e le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune, salvo quanto previsto dal successivo articolo 25.

Il rimborso delle somme come sopra determinato sarà versato dal Comune di Oria solo successivamente all'assegnazione del predetto lotto ad altro assegnatario.

Art. 24 - Penali

Qualora l'assegnatario non si presenti il giorno fissato per la firma di accettazione irrevocabile del lotto, sarà considerato rinunciatario e sarà immediatamente disposta la revoca dell'aggiudicazione, con incameramento della somma garantita con la cauzione.

Nel caso che non si proceda alla stipula della Convenzione per colpa del soggetto preassegnatario del lotto, a seguito della stipula del contratto preliminare, il Comune incamererà a titolo di penale il 10% della somma versata al momento della sottoscrizione del contratto preliminare.

Negli altri casi di risoluzione della convenzione regolati dall'art. 22, il Comune incamererà il 20% delle somme versate a titolo di corrispettivo della cessione del suolo ed acquisirà al patrimonio comunale il lotto e quanto su di esso eventualmente realizzato, salvo diversa determinazione in ragione della migliore tutela dell'interesse pubblico.

Infatti nell'ipotesi che l'area oggetto di assegnazione risulti in parte o in tutto edificata e/o presenti dei manufatti ed il Comune ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non abbattere e rimuovere il manufatto e/o fabbricato, resterà lo stesso di proprietà del Comune, senza che l'assegnatario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possano vantare diritti e/o pretese.

L'importo da rimborsare all'assegnatario decaduto, decurtato di tutte le spese e degli oneri per le formalità conseguenti alla decadenza, ivi comprese le spese per la perizia di stima, che sono a totale carico dell'assegnatario stesso, sarà corrisposto a quest'ultimo solo dopo l'espletamento del procedimento di riassegnazione dei lotti ad altro soggetto in possesso dei requisiti richiesti dal presente Regolamento ed il versamento dell'intero importo dovuto dal nuovo assegnatario.

Art. 25 – Trasferimenti - Modifica compagine sociale e cessione di quote

1. L'assegnatario non potrà cedere a terzi ad alcun titolo il lotto inedito o parzialmente edificato né i diritti dallo stesso nascenti. Le aree cedute in proprietà non possono essere alienate o sub concesse a terzi a qualunque titolo (ad es.: locazione, comodato d'uso), se non dopo un periodo di **cinque anni** decorrenti dalla segnalazione certificata di agibilità ad eccezione:
 - a. del leasing finanziario, a condizione che l'utilizzatore sia il medesimo soggetto

- assegnatario per tutta la durata del contratto di leasing;
- b. dei casi ed alle condizioni regolati dal comma 6 dell'art. 4 L. r. n. 24/2013 e ss.mm.ii.;
 - c. dei diritti successori mortis causa. In quest'ultimo caso l'erede subentra nella stessa posizione contrattuale del de cuius purché in possesso dei requisiti di moralità e, ove richiesti, dei requisiti di idoneità professionale;
 - d. di cessione dell'immobile al figlio o parente in linea retta fino al 2° grado e/o fratelli/sorelle, purché in possesso dei requisiti di moralità e, ove richiesti, dei requisiti di idoneità professionale;
 - e. di trasferimento del lotto o dei relativi diritti a favore della società controllante/controllata o di una holding immobiliare appartenente al medesimo gruppo imprenditoriale, a condizione che:
 - 1) la società beneficiaria del trasferimento possieda i requisiti di moralità e, ove richiesti, quelli di idoneità tecnico-professionale;
 - 2) il trasferimento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso e degli impegni previsti nella convenzione originaria;
 - 3) la società beneficiaria assuma formalmente tutti gli oneri e obblighi della convenzione originaria;
 - 4) sia presentata preventiva comunicazione al SUAP per la verifica della sussistenza dei presupposti;
 - 5) il lotto continui ad essere funzionalmente utilizzato per le finalità produttive/imprenditoriali previste dal Regolamento;
 - f. di modifica della forma giuridica e/o della ragione sociale dell'impresa purché sia garantita la continuità soggettiva e finalistica dell'intervento;
 - g. di interventi da parte delle autorità giurisdizionali e/o amministrative.
2. Dopo il periodo indicato, il trasferimento potrà avvenire solo in favore di soggetti iscritti regolarmente all'albo delle imprese ed in possesso dei requisiti di moralità e di idoneità tecnico professionali come regolati nel Regolamento e dalle leggi vigenti in materia e previa assunzione formale di tutti gli oneri ed impegni previsti nella originaria convenzione di assegnazione.
3. In ogni caso i successori e gli aventi causa dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta contenente l'obbligo di accettazione incondizionata dei contenuti e delle norme del Regolamento.
4. Nei casi specificati sub 2) e 3) deve essere presentata apposita comunicazione al Responsabile SUAP, il quale, verificato il rispetto di quanto previsto ai suddetti punti, ne prenderà atto con l'adozione di apposito provvedimento.
5. Nei casi specificati ai punti d) ed e) del suddetto comma 1, deve essere presentata apposita richiesta di autorizzazione al Responsabile SUAP, il quale, verificato il rispetto di quanto previsto ai suddetti punti, adotterà il relativo provvedimento autorizzativo.
6. La nullità e/o inefficacia di ogni atto posto in violazione di detta previsione può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.
7. È tassativamente vietata l'alienazione dell'abitazione del custode se non unitamente all'intero complesso aziendale.

Art. 26 - Leasing immobiliare finanziario

L'assegnatario potrà avvalersi per l'acquisto del lotto e/o la realizzazione dell'insediamento, di operazioni di leasing immobiliare, con patto di riscatto.

La società di Leasing o istituto bancario, iscritti nell'elenco generale presso la Banca d'Italia che esercita la vigilanza su tali Enti (art. 106 T.U.B. - Albo Unico) potrà quindi intervenire con operazioni di leasing immobiliare al solo scopo:

- di acquisire il/i lotto/i assegnato/i su cui verranno realizzati gli insediamenti previsti dal P.I.P., cioè i manufatti/immobili strumentali all'attività da concedere in locazione finanziaria;
- o di acquisire un bene già esistente (immobile/opificio/laboratorio già costruito) o da costruirsi e strumentale ed idoneo allo svolgimento dell'attività dell'utilizzatore/assegnatario del lotto.

In ogni caso la società di leasing (o istituto bancario) e l'utilizzatore assegnatario dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione di impegno con la quale si obbligano solidalmente, in caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto a qualunque titolo:

a) a darne comunicazione tempestiva al Comune anche per consentirne l'adozione di apposito provvedimento di decadenza e risoluzione della originaria assegnazione;

b) a non utilizzare direttamente l'immobile ma procedere alla vendita dell'immobile o alla stipula di ulteriore contratto di locazione finanziaria cederlo e/o locarlo, stipulando un nuovo contratto con uno dei soggetti che seguono in graduatoria l'assegnatario /utilizzatore e/o comunque previo assenso da darsi per iscritto del Comune, con soggetto in possesso dei requisiti di cui al presente Regolamento.

Il nuovo acquirente o il nuovo utilizzatore (in caso di nuovo contratto di leasing) dovrà presentare all'amministrazione apposita istanza con allegato schema di contratto, dal quale risulti la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza dei contenuti del presente Regolamento e l'impegno alla piena ed esatta osservanza delle norme del Regolamento.

Inoltre, dovrà essere previsto che in caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali pattuite autonomamente concordate fra le parti per la locazione finanziaria e quelle contenute nel presente Regolamento, prevarranno quest'ultime e, in ogni caso, le clausole in contrasto non potranno essere opposte al Comune di Oria.

Per consentire la verifica di tutto quanto innanzi previsto e garantire il Comune circa l'adempimento di tali obblighi, la società di leasing o istituto bancario dovrà trasmettere al Comune il contratto di leasing e non potrà procedere alla vendita o alla locazione finanziaria in mancanza di provvedimento autorizzativo dell'operazione (della vendita o della locazione) da parte del Comune.

Art. 27 - Lotto parzialmente edificato - Rimessione in termini dell'assegnatario originario.

L'Amministrazione Comunale, su richiesta motivata e documentata dell'assegnatario originario o del soggetto derivante da cambio di forma giuridica di cui alla lettera e), comma 1, dell'art. 25 del presente regolamento, in ragione dell'effettivo stato di avanzamento e di "non completezza" dell'intervento, può rimettere in termini quest'ultimo laddove abbia conservato i requisiti di insediabilità, al fine di salvaguardare l'investimento dell'impresa e l'iniziativa economica intrapresa (ex art. 41 Cost).

L'eventuale rimessione in termini della Ditta, alle condizioni e con la fissazione di un termine finale perentorio stabiliti dall'Amministrazione, è subordinata alla sottoscrizione di scrittura

integrativa della convenzione, da redigersi secondo quanto regolato dal presente Regolamento per le parti compatibili.

In caso di inosservanza anche degli ulteriori termini finali concessi per il completamento delle opere, si avrà la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione unilaterale di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., con l'incameramento delle somme eventualmente versate a titolo di penale. Le opere costruite, che il Comune ritenesse a suo insindacabile giudizio di non abbattere e rimuovere, resteranno di proprietà del Comune stesso senza alcun diritto per l'acquirente ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Non saranno rimborsate dall'Amministrazione Comunale le spese sostenute ed occorse per la costruzione, né alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della costruzione medesima, intendendosi convenuto, quale penale irriducibile, il corrispettivo che sarebbe dovuto, salvo ulteriori e maggiori danni a carico dell'assegnatario originario, nuovamente inadempiente.

Art. 28 - Norme transitorie.

Nella sola fase di prima applicazione del presente regolamento, al fine di consentire un più agevole passaggio tra il regime giuridico precedente ed il nuovo, anche per evitare possibili contenziosi e tenuto conto dei ritardi della pubblica amministrazione nell'avviare e completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in zona P.I.P., il Responsabile SUAP rimetterà in termini gli assegnatari originari che non abbiano avviato o completato nei termini l'edificazione dei lotti ovvero non abbiano avviato l'attività prevista, purché siano stati conservati i requisiti di insediabilità degli stessi.

La rimessione in termini della Ditta, alle condizioni e con la fissazione di un termine finale perentorio stabiliti dal Responsabile SUAP, è subordinata alla sottoscrizione di scrittura integrativa della convenzione, da redigersi secondo quanto regolato dal presente Regolamento per le parti compatibili.

In caso di mancata sottoscrizione della scrittura integrativa della convenzione di cui al comma precedente ovvero in caso di inosservanza anche degli ulteriori termini finali concessi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di costruzione, nonché di avvio dell'attività produttiva, si avrà la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione unilaterale di diritto della convenzione con conseguente retrocessione della disponibilità del bene in favore del Comune.

Qualora l'impresa assegnataria originaria, rimessa in termini ai sensi del presente articolo, sia impossibilitata alla prosecuzione della propria attività produttiva prima che sia decorso il termine quinquennale dalla certificazione di agibilità, dovrà informare tempestivamente il SUAP precisando le intenzioni circa la destinazione che si intende dare all'intero complesso produttivo. Nella ipotesi di cessione/alienazione ovvero di affitto di azienda prima del quinquennio ad altro soggetto, con riferimento a quest'ultimo, dovrà pervenire al SUAP la documentazione amministrativa prevista all'art. 5 del presente regolamento. Il Responsabile SUAP, previa istruttoria volta ad accertare la peculiarità della fattispecie, la significatività delle motivazioni addotte dall'assegnatario o dal proprietario del lotto e l'impossibilità di una diversa soluzione, potrà autorizzare, a seguito di apposita deliberazione della Giunta Comunale, la cessione/alienazione o il fitto d'azienda in deroga a quanto disposto dall'art. 25, comma 1, del presente regolamento.

Art. 29 - Sanzioni generali

L'inadempimento alle norme del presente Regolamento, comporta, nei casi non espressamente previsti dallo stesso, l'applicazione della sanzione di cui all'art. 7 bis del D.lgs. 267/2000 e ss.mm. ii..

Art. 30 - Obblighi di Riservatezza -GDPR

L'Assegnatario non potrà utilizzare alcuna informazione e/o dato acquisito durante il rapporto convenzionale, né costituire banche dati a fini commerciali e/o divulgativi se non previa autorizzazione dell'Amministrazione e nei limiti strettamente connessi con gli obblighi fiscali relativi all'adempimento della Convenzione.

In ogni caso, le misure procedurali e le regole di dettaglio inerenti il trattamento e la libera circolazione dei dati personali delle persone fisiche, sono disciplinate, per quanto applicabili, in attuazione del D. Lgs. n. 101/2018, nel rispetto della vigente normativa comunitaria (GDPR) e nazionale, nonché delle Linee Guida in materia approvate dal Comitato Europeo.

Il Comune di Oria si impegna ad operare nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, fornendo adeguate garanzie per mettere in atto misure tecniche ed organizzative adeguate in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti del Regolamento UE n.679/2016, delle Linee Guida in materia approvate dal Comitato Europeo.

Art. 31 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte dell'Organo competente.

Art. 32 - Norma di rinvio dinamico e finale

L'Amministrazione Comunale può consentire la trasformazione a titolo oneroso del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.I.P., previa delibera di Consiglio Comunale che stabilisce il corrispettivo in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273. Le Ditte che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultano titolari di diritto di superficie sui lotti loro concessi provvisoriamente o in via definitiva, interessate alla trasformazione di detto diritto di superficie in diritto di proprietà, dovranno presentare specifica istanza.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente Regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel codice civile in quanto compatibili, alla disciplina urbanistica edilizia, alla legislazione e principi generali di settore nonché alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Le norme del presente Regolamento abrogano e sostituiscono ogni norma regolamentare precedente con le stesse contrastanti e/o incompatibili e si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.