

COMUNE DI TEORA (Av)

DISCIPLINARE

Per L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI NEL P.I.P. IN LOCALITA' BORGO MONACO

Art. 1

Premessa generale

Il Comune di TEORA è proprietario del P.I.P. sito in località Borgo Monaco.

Nell'ambito del P.I.P. sono disponibili 11 moduli con una dotazione impiantistica e funzionale di base adatti ad ospitare vecchie e nuove attività imprenditoriali di tipo artigianali-commerciali e di servizi, tecnici e/o professionali;

tutto ciò premesso, il Comune di TEORA emana il presente bando, di cui le premesse sono parte integrante, finalizzato alla selezione di imprese da ammettere nel P.I.P. di Borgo Monaco, secondo le condizioni e criteri di seguito definiti.

L'assegnazione avverrà in conformità al vigente regolamento approvato con deliberazione consiliare n° 5/2016 cui si fa espresso riferimento e rinvio, d'ora in avanti denominato "Regolamento".

Art. 2

Domanda di assegnazione

1. La domanda di assegnazione di unità immobiliari/moduli nel Piano degli Insediamenti Produttivi deve essere redatta in **conformità al modello** riportato in allegato al Bando di assegnazione.

2. La domanda dovrà, inoltre, contenere **la dichiarazione**, resa nelle forme del D.P.R. n. 445/2000:

a) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

b) che nei confronti dell'impresa non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

c) che l'impresa non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali,

d) che nei confronti del titolare se trattasi di impresa individuale, del socio, se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice, degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, non sono state pronunciate sentenze di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 e che non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

e) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

f) l'inesistenza, a carico dell'impresa, di violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse;

g) che l'impresa concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti all'art. 12 del presente Regolamento;

- h) che l'impresa concorrente ha piena conoscenza e consapevolezza delle prescrizioni del presente regolamento e del bando e le accetta senza eccezione o riserva alcuna;
- i) che si impegna al pagamento del canone mensile fissato dalla G.C. ed i suoi aggiornamenti;
- j) il numero di fax o l'indirizzo di posta elettronica certificata a cui la Ditta desidera ricevere le comunicazioni riguardanti la procedura di assegnazione.

3. Alla domanda occorrerà allegare la seguente documentazione:

A. un piano di fattibilità (Businnes-plan) dell'intervento che si propone, contenente:

- a) una valutazione della fattibilità dell'attività proposta;
- b) **una previsione motivata di impiego** di unità lavorative (esistenti ed eventualmente aggiuntive);
- c) **una previsione motivata** dei tempi di apertura dell'attività;
- d) eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile e/o femminile;
- e) eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;

B. idonea documentazione comprovante le capacità economico/finanziarie del/i richiedente/i;

C. (solo per le società) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo.

D. Ogni altra documentazione che comprovi il diritto all'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 5 del presente disciplinare.

E. la cauzione provvisoria di € 1.000,00 – euro mille/00

Art. 3

Soggetti

1. I soggetti interessati all'assegnazione dei moduli possono presentare istanza al SUAP entro e non oltre il termine minimo di venti giorni, fissato dal Responsabile del SUAP, dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio informatico del Comune.

2. L'istanza deve essere trasmessa al Comune esclusivamente a mezzo plico raccomandato – tramite Poste Italiane o altro soggetto autorizzato - sigillato con la seguente indicazione:

"Bando per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari/moduli nel Piano degli Insediamenti Produttivi",

3. Ciascun soggetto potrà concorrere all'assegnazione in uso delle unità immobiliari/moduli compresi nel Piano, avendone i titoli ai sensi del presente Regolamento e del relativo Bando di assegnazione.

Art 4

Commissione di valutazione

1. La commissione di valutazione è composta da almeno tre componenti, nominati dal Responsabile del SUAP, scelti tra esperti, interni all'Ente Comunale o esterni, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande.

2. La presidenza della commissione spetta al responsabile del SUAP.

Art. 5

Formazione della graduatoria

1. La graduatoria è formulata e redatta dalla Commissione in base ai criteri previsti nel Bando di assegnazione. Essa verrà predisposta attribuendo a ciascuna domanda un punteggio risultante dalla somma dei punti attribuiti a singoli requisiti, secondo le modalità appresso specificate.

2. Preliminarmente le domande verranno esaminate sotto i seguenti profili, attribuendo il seguente punteggio:

a) ai soggetti richiedenti che sono titolari di imprese con sede operativa nel Comune di Teora le quali svolgono attualmente la loro attività artigianale/produttiva/commerciale in zone urbanistiche, ovvero in strutture, ove gli strumenti vigenti non ne consentirebbero l'operatività per esplicito contrasto con le destinazioni d'uso ivi consentite: punti 25

b) attività trasferite da altri comuni punti 5

c) ai soggetti richiedenti che intendono ampliare la propria attività ricadente nel territorio del Comune di Teora: punti 5

3. 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 5

g) previsione occupazionale: punti da 1 a 10

h) tempi di apertura dell'attività nella sede assegnata punti da 1 a 10

i) possesso di finanziamento ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative dell'Unione Europea: punti 5

j) imprenditoria giovanile: punti da 1 a 5

k) imprenditoria femminile: punti da 1 a 10

La Commissione di Gara valuterà l'offerta presentata, attribuendo a ciascun partecipante punteggi secondo i coefficienti seguenti:

Ottimo 9-10 (5 per f, i)

Buono 7-8 (4 per f, i)

Sufficiente 5-6 (3 per f, i)

Insufficiente 1, 2

4. Il requisito di cui al punto f) dovrà essere comprovato da idonea documentazione allegata all'istanza. I requisiti J) e K) non sono cumulabili.

Gli altri requisiti dovranno risultare dal piano di fattibilità dell'intervento allegato alla domanda. I requisiti citati potranno essere ulteriormente dettagliati nel Bando di assegnazione.

5. La Commissione assegnerà a ciascuna domanda un punteggio unico complessivo dato dalla somma dei singoli punteggi attribuiti con i criteri di cui sopra.

6. 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.

7. La graduatoria sarà formulata entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine fissato dal bando per la presentazione delle domande e pubblicata all'Albo pretorio del Comune. Di essa viene data comunicazione ai singoli partecipanti al bando a mezzo fax o posta elettronica certificata.

8. La graduatoria potrà essere impugnata con ricorso al Responsabile del SUAP, entro il termine di 20 giorni dalla pubblicazione della graduatoria all'Albo Pretorio.

9. Il Responsabile del SUAP si pronuncia in merito ai ricorsi entro i successivi 20 giorni ed approva con determinazione la graduatoria definitiva.

Art 6

Parità di punteggio

1. In caso di parità di punteggio, si ricorre al sorteggio pubblico, in data e luogo da comunicarsi a mezzo fax o posta elettronica certificata, alle imprese interessate quale criterio residuale.

Art. 7

Modalità di scelta degli immobili/spazi

1. Allo scopo di individuare le unità immobiliari/moduli 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. La idoneità delle unità immobiliari indicate nella lista di preferenze alla iniziativa proposta deve essere dimostrata dal richiedente stesso.

2. Potrà essere indicato un numero qualsiasi di preferenze riportandole in ordine di gradimento decrescente. Può essere richiesta l'assegnazione anche di più moduli contemporaneamente, quando ciò sia reso necessario dall'insediamento proposto. In fase di

assegnazione, nel rispetto della graduatoria, saranno rispettate le indicazioni fornite. Ove non risultasse disponibile nessuno dei moduli indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, dichiarando il proprio gradimento

3. Le unità immobiliari/moduli sono assegnati ai soggetti inseriti in graduatoria secondo l'ordine d'inserimento.

Art. 8

Modalità di assegnazione degli immobili/spazi

1. Le assegnazioni sono disposte con atto dal Responsabile del SUAP, sulla scorta di una graduatoria predisposta dalla Commissione di valutazione.

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

3. Nei casi in cui non si concretizzasse l'assegnazione, 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'assegnazione degli immobili interessati, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

4. La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio informatico.

Art. 9

Criteri essenziali per i contratti di locazione

1. Elementi essenziali da inserire nei contratti da stipulare:

a) cessione in locazione

a1. il corrispettivo della locazione e le modalità del relativo versamento;

a2. le caratteristiche costruttive e tipologiche delle unità immobiliari/moduli assegnati;

a3. la clausola espressa di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione del contratto, nel caso di mancato apertura delle attività nei termini previsti dal bando, nonché di incameramento da parte del Comune di quanto versato a titolo di caparra;

b1. durata della locazione;

b2. casi di decadenza della locazione;

b3. modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie;

b7. modalità per il rinnovo della locazione e per la determinazione del corrispettivo;

Art. 10

Canone

La locazione dei moduli è subordinata al pagamento di un canone annuo a metro quadrato fissato dalla G.C. con apposito atto deliberativo, ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983 n. 131, ed è pari ad €/mq 1,00

In mancanza di nuova deliberazione, il canone s'intende confermato di anno in anno.

La delibera di cui al comma 3 potrà prevedere per singoli moduli, in ragione alla loro posizione rispetto alle infrastrutture del PIP, delle dimensioni e delle caratteristiche, un prezzo di locazione maggiore o minore in misura pari al 20% del costo di cui al comma 1;

3. Il canone di cui al precedente comma 1 è versato presso la tesoreria comunale in quote semestrali anticipate.

4. Il versamento delle rate semestrali anticipate deve essere effettuato, in unica soluzione, improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre dell'anno di riferimento.

5. A garanzia del regolare pagamento del canone, la ditta assegnataria dovrà fornire, prima della consegna formale del manufatto, regolare garanzia fidejussoria di natura bancaria o assicurativa.

6. La locazione delle unità immobiliari di proprietà del Comune si intende estesa anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione di opere accessorie eventualmente occorrenti per l'esercizio dell'attività produttiva/artigianale

7. A fine locazione il concessionario dovrà ripristinare, a richiesta del Comune, lo stato dei luoghi interni ed esterni allorché, per necessità funzionali, abbia dovuto apportare modifiche regolarmente autorizzate.

Art. 11

Ritardato pagamento

1. Nel caso di ritardato pagamento della rata di canone, il locatario è tenuto a pagare, oltre alla rata stessa, anche un' indennità di mora così calcolata:

- uno per cento per ogni mese di ritardo;

2. Le indennità di mora relative ai vari mesi di ritardo vanno cumulate.

3. Ove il ritardo superi un anno, oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata semestrale, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

4. la superiore condizione verrà applicata anche in presenza di periodi non consecutivi di mancato pagamento.

Art. 12

Utilizzo delle unità immobiliari/moduli

1. La locazione è esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'apposita convenzione.

2. La locazione sancisce il diritto:

- all'utilizzazione, ai fini dell'attività produttiva/artigianale, di un modulo con eventuali servizi annessi:

- al mantenimento e godimento di esso impianto e delle relative aree di pertinenza, in favore del locatario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla convenzione.

3. Tutti gli, spazi, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella predetta convenzione.

4. Gli altri aspetti pattizi non previsti dal presente decreto sono regolati, per quanto applicabili, dalle norme contenute nel capo II della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5. È prerogativa del Comune di prevedere nella convenzione la facoltà del concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, a condizione che ne venga dato avviso, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.

6. Sono vietati il comodato e la cessione della locazione, anche se parziali.

7. Le parti locate potranno essere utilizzate esclusivamente dal concessionario e per svolgimento dell'attività produttiva/artigianale dallo stesso esercitata.

Art. 13

Durata della locazione

1. La locazione avrà la durata di sei anni ed il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni fino alla scadenza della convenzione; tale rinnovo non avrà luogo se sarà sopravvenuta disdetta, comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Si applica il disposto del 20 comma dell'articolo 28 della legge n. 392 del 1978.

2. Nel caso in cui le imprese assegnatarie, al fine di accedere alle agevolazioni finanziarie in favore di attività produttive/artigianali previste dalla normativa in materia, dovessero dimostrare una disponibilità legale degli immobili di durata pari a quella stabilita per l'ammortamento del mutuo, potranno essere stipulati contratti di locazione di durata diversa e commisurata alle esigenze del conduttore.

Art. 14

Mantenimento dello stato degli immobili

1. Il concessionario si obbliga a non porre in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

2. Il concessionario e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standard correnti, tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni al lotto/modulo assegnato.

3. In caso di accertata inosservanza, il concessionario decade dalla convenzione con la conseguente estinzione del diritto di locazione.

Art. 15

Controlli ed ispezioni

1. Al fine di accertare il buono stato di conservazione degli immobili/moduli locati, il Comune si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, visite di accertamento da parte dei propri tecnici.

2. In caso di accertati deterioramenti, debitamente contestati al concessionario, il Comune potrà, con deliberazione di consiglio, procedere alla risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice.

3. La contestazione sarà fatta con lettera raccomandata, assegnando al locatario un termine massimo di trenta giorni per presentare le proprie giustificazioni.

4. Alla scadenza della locazione, o in caso di risoluzione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune libero di persone e cose; ogni aggiunta, modifica, innovazione o cambiamenti di destinazione d'uso, che non siano stati regolarmente autorizzati dal Comune, comporteranno il risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Art. 16

Cause di decadenza

1. La violazione degli obblighi previsti nel contratto di locazione determinerà, in aggiunta alle eventuali sanzioni penali, civili o amministrative previste dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, anche l'applicazione delle seguenti sanzioni:

A. decadenza della convenzione qualora:

- si verificano, nella impresa locataria, modifiche non autorizzate negli scopi statuari;
- l'impresa locataria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, possano compromettere le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;

B. applicazione, nei confronti dell'impresa, di una pena pecuniaria rapportata all'importo delle opere abusivamente eseguite o all'entità e gravità delle violazioni commesse.

2. Per la valutazione delle opere contestate, il Comune può avvalersi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale o di tecnici esterni appositamente incaricati.

3. Le sanzioni di cui alle lettere A e B. possono essere cumulabili. La decadenza della locazione deve essere dichiarata dalla commissione comunale che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare della pena pecuniaria da comminare.

Art. 17

Spese contrattuali

1. Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di locazione (ed eventualmente di chiusura del contratto) sono a carico dei beneficiari.

Art. 18

Trascrizione regolamento

1. Nei contratti di locazione delle unità immobiliari o moduli 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. 19

Facoltà di deroga

1. Nell'evenienza di istanze di insediamento di aziende o di loro consorzi di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende o loro consorzi che introducano oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o economica e/o ambientale, il Consiglio Comunale può disporre l'assegnazione diretta delle unità immobiliari/moduli disponibili,

disciplinandone gli specifici contenuti con apposita convenzione, il cui schema è dallo stesso Consiglio approvato contestualmente all'assegnazione dell'area.

Art 20

NORME FINALI

1. Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge n. 865/1977 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle norme del Codice Civile per quanto di competenza.
2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 commi 3 e 4, il presente regolamento si applica alle assegnazioni di immobili/spazi successive alla data di sua entrata in vigore, fermo restando che per le precedenti continuano ad applicarsi le disposizioni del regolamento approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 28/02/1989 e s.m. e i..