



COMUNE DI MASSAROSA

Provincia di Lucca

REGOLAMENTO

***PER L'ASSEGNAZIONE A PREZZO CONVENZIONATO
DI IMMOBILI PRODUTTIVI E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA
NELLE ZONE TS2 E TS3 DI MONTRAMITO***

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE DEL 18.04.2009 n°37

INDICE

Articolo 1 - Finalità	Pag. 3
Articolo 2 - Domanda di assegnazione	Pag. 3
Articolo 3 - Esame delle domande	Pag. 5
Articolo 4 - Consorzi	Pag. 6
Articolo 5 - Formazione della graduatoria	Pag. 6
Articolo 6 - Validità della graduatoria	Pag. 5
Articolo 7- Criteri per la formazione della graduatoria	Pag. 7
Articolo 8 - Stipula della convenzione	Pag. 9
Articolo 9 - Prezzo di cessione	Pag. 10
Articolo 10 - Leasing	Pag. 10

Articolo 1 - Finalità

Il Comune di Massarosa, allo scopo di favorire lo sviluppo e il riordino delle attività produttive sul territorio, ha predisposto con l'approvazione del Regolamento Urbanistico l'obbligo per i soggetti attuatori delle zone produttive TS2 e TS3 ricadenti nell'UTOE n.6 di Montramito di riservare una superficie pari al 40% della superficie totale edificabile dell'intero comparto ad aziende da rilocalizzare e ad imprese produttive con prezzo di vendita dei capannoni convenzionato, secondo quanto previsto dal protocollo di intesa siglato in data 10.10.2008 con il Comune di Massarosa.

Sul 40% della superficie territoriale del comparto gli operatori economici dovranno realizzare impianti produttivi a carattere industriale e artigianale, secondo i progetti presentati all'Amministrazione Comunale e con l'osservanza di tutte le norme, prescrizioni e i termini di cui alle NTA del Regolamento Urbanistico e delle convenzioni tipo, che, previa approvazione del Consiglio Comunale, dovranno essere stipulate fra il Comune di Massarosa e le ditte o società che attuano le trasformazioni urbanistiche nell'area interessata.

Articolo 2- Domanda di assegnazione

Il Dirigente del settore U, con determinazione dirigenziale, predisporrà apposito bando ai sensi del presente Regolamento.

Possono partecipare al bando di concorso per l'assegnazione degli immobili e aree di pertinenza incluse nelle zone TS2 e TS3 Utoe di Montramito tutte le ditte interessate che, singolarmente, in forma associata o in consorzio, presentino, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Domanda redatta su carta legale indirizzata al Sindaco del Comune di Massarosa;
2. Certificato di iscrizione al registro imprese e R.E.A. della C.C.I.A.A., da cui risulti anche espressamente l'assenza di procedure concorsuali;
3. Per le imprese artigiane: certificato di iscrizione da almeno tre mesi all'Albo Imprese Artigiane;
4. Per le imprese non artigiane: certificato di iscrizione al registro delle imprese comprovante il settore d'attività da almeno tre mesi;

5. Mappa catastale e estratto del Regolamento Urbanistico attestante il luogo di effettivo esercizio dell'attività con individuazione dell'attuale sede aziendale;
6. Certificato di regolare contribuzione (DURC) relativo all'eventuale personale dipendente, nonché dichiarazione dalla quale si evinca la consistenza degli organici alla data di presentazione della domanda. L'Amministrazione Comunale si riserva nel tal caso di acquisire copia dell'eventuale libro matricola.
7. Copia dell'ultima autoliquidazione I.N.A.I.L. con relativo versamento in unica soluzione o di tutte le rate dovute e corrisposte fino alla data di pubblicazione del Bando (in alternativa, copia della domanda di rateizzazione del contributo nel caso in cui l'istituto non abbia ancora comunicato l'autorizzazione);
8. Autocertificazione antimafia da parte del titolare e degli eventuali soci dell'azienda richiedente;
9. Il piano di rilocalizzazione per le aziende che intendono rilocalizzarsi;
10. Il programma di sviluppo aziendale e occupazionale;
11. L'impegno a sottoscrivere la convenzione prevista dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Per la presentazione dei documenti sopra elencati gli interessati potranno avvalersi dell'autocertificazione ai sensi della normativa vigente. *Non saranno ammesse domande singole relative a superfici inferiori a mq. 300 di SUL.*

Le domande, redatte su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, formulate con completezza a pena di esclusione, dovranno pervenire all'Ufficio Segreteria Servizio Protocollo del Comune di Massarosa, entro le ore 12.00 del quarantacinquesimo giorno dalla pubblicazione del bando e accompagnate dalla documentazione necessaria.

L'Ufficio Urbanistica è competente a curare i procedimenti e sub-procedimenti che vanno dall'adozione e pubblicazione del bando fino alla definizione della graduatoria.

Non possono presentare istanza di partecipazione direttamente ed in conto proprio le società finanziarie e di locazione finanziaria.

Nelle zone TS produttive sopra richiamate, l'inserimento di attività comportanti l'utilizzo e/o l'impiego di mezzi di trasporto eccezionali che possono comportare pregiudizio alla funzionalità delle infrastrutture viarie deve essere oggetto di specifica valutazione di

sostenibilità in sede di presentazione dei permessi edilizi o comunque all'inizio della attività e gli interventi di trasformazione sono soggetti all'attuazione di misure di sostenibilità edilizia finalizzate alla predisposizione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata, resta pertanto inteso che la cessione a prezzo convenzionato degli immobile e aree di pertinenza è subordinato al rispetto di quanto contenuto al capoverso precedente in conformità alle disposizioni di cui all'allegato A alle NTA del R.U.

Articolo 3 - Esame delle domande

Le domande sono esaminate da commissione così composta:

- Dirigente del Settore U - Urbanistica Edilizia e Sviluppo (presidente)
- Dirigente del Settore C - Lavori Pubblici (componente)
- Dirigente del Settore A - Affari Generali (componente)

Svolgerà le funzioni di segretario verbalizzante un dipendente comunale nominato dal presidente.

La commissione redige un'apposita graduatoria con riferimento ai criteri di cui al successivo art. 7 da sottoporre all'approvazione del del dirigente del settore U.

Articolo 4 - Consorzi

Al fine di promuovere la capacità organizzativa, attraverso forme associative, delle imprese artigiane operanti nell'area e di favorire il formarsi di una domanda insediativa aggregata, i possibili acquirenti potranno costituirsi in consorzi o essere già inseriti in consorzi e/o associazioni al fine di presentare un'unica domanda.

In applicazione dei protocolli di intesa stipulati per le zone TS2 e TS3 di Montramito le eventuali superfici assegnate a seguito di specifica domande presentate dal Consorzio di Montramito, Consorzio di Bocchette, Confartigianato e C.N.A. verranno detratte da quelle destinate all'edilizia convenzionata.

Articolo 5 - Formazione della graduatoria

Il Dirigente del settore U approverà la graduatoria provvisoria formata dalla Commissione, che sarà pubblicata all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni.

E' ammesso il ricorso nel termine di 20 (venti) giorni decorrenti dal primo giorno di pubblicazione della graduatoria, inoltrando opposizione al Dirigente del settore U e allegando i documenti ritenuti utili.

Il Dirigente, sulla base della documentazione acquisita e allegata ai ricorsi, previa istruttoria esperita e formalizzata dalla Commissione di cui al precedente art. 3, nel termine di 15 giorni decorrente dalla data di scadenza del termine per presentare opposizione, approverà la graduatoria definitiva.

In qualsiasi momento l'accertamento della mancanza dei requisiti o condizioni che hanno influito sulla collocazione del singolo richiedente in graduatoria, comporterà, previa contestazione in forma scritta ed assegnazione di un termine per presentare deduzioni, l'annullamento di ogni provvedimento in favore del richiedente, salva ogni altra azione legale.

Articolo 6 - Validità della graduatoria

La graduatoria stilata dal Comune per l'acquisto dei capannoni in forma convenzionata *ha durata di dodici (12) mesi dalla data di esecutività della Determinazione di approvazione definitiva della graduatoria.*

Entro tale data le imprese indicate dal comune al soggetto attuatore dovranno aver sottoscritto l'atto preliminare di compravendita del capannone stesso ed aver fornito le garanzie finanziarie a copertura dell'intero prezzo dovuto.

Copia degli atti di assegnazione degli immobili devono essere trasmessi al Comune di Massarosa. Alla scadenza dei 12 mesi, il soggetto attuatore comunica all'Amministrazione la graduatoria finale di assegnazione degli immobili convenzionati.

I capannoni acquistati in forma convenzionata dalle imprese in graduatoria hanno un vincolo di inalienabilità per un periodo non inferiore a 10 anni. In caso di vendita o locazione a terzi del capannone prima della scadenza del vincolo da parte della impresa

acquirente dovrà essere pagato un conguaglio pari alla differenza tra il valore convenzionato e il valore di perizia; Tale importo sarà corrisposto per il 60% al soggetto attuatore e per il 40% al Comune di Massarosa. In questo caso dovrà essere corrisposta la Comune la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria non pagate dal soggetto attuatore.

Articolo 7- Criteri per la formazione della graduatoria

La graduatoria per l'assegnazione delle aree sarà formulata in base alla somma dei seguenti punti:

Azienda inserita in area B5/R – Allegato “C” del Regolamento Urbanistico. Per la quale è prevista la delocalizzazione perché posta in area con destinazione urbanistica non compatibile con le previsioni di RU	7
Aziende che prevedano incrementi occupazionali documentati da un piano di sviluppo aziendale da attuare entro tre anni dall'insediamento.	0,25 per ogni nuovo addetto a tempo indeterminato e 0,10 per quelli a tempo determinato (fino ad un massimo di 20 addetti)
Aziende che prevedano incrementi occupazionali, per residenti nel comune di Massarosa alla data di pubblicazione del bando, documentati da un piano di sviluppo aziendale da attuare entro tre anni dall'insediamento. (Alternativo al punto precedente)	0,5 per ogni nuovo addetto (fino ad un max p.7)
Azienda che occupi il maggior numero di dipendenti in rapporto alla superficie del capannone. ($R = mq \text{ capannone} / n^{\circ} \text{ ad detti}$)	R > 75 - p. 0 50 < R < 74 - p. 0,5 21 < R < 49 - p. 1 R < 20 - p. 2
Azienda con sede operativa posta in locali in affitto o soggetta a procedura giudiziaria di sfratto comunque non per morosità.	2
Azienda caratterizzata da prodotti e/o processi ad alto contenuto tecnologico eco-compatibile	1,5
Azienda che utilizzi processi di cogenerazione di energia da fonti energetiche rinnovabili così distinte:	totale - 1 > 50% - 0,5 > 50% - 0,25

Azienda che produca o utilizzi tecnologie avanzate con manodopera specializzata	0,75
Azienda socia di Cooperative o Consorzi di imprese artigianali legalmente costituiti	0,75
Azienda che chieda l'assegnazione di un'area per ampliare la propria attività già in essere nell'area industriale del Comune	0,5
Aziende che intendono trasferirsi per accorpare la propria attività in quanto frazionata in più sedi	0,5
Azienda con attività prevalente legata alla filiera della nautica	0,5
Imprenditore/proprietario delle aree comprese all'interno della zona TS che intende acquistare allo scopo di intraprendere/trasferire la propria attività produttiva	0,25
Azienda che chieda l'assegnazione di un'area per ampliare la propria attività già in essere nell'area industriale di Comuni limitrofi	0,25
Azienda che intende insediare nuove attività rispetto a quelle già esistenti nel comparto industriale	0,25
Nuove imprese (start-up) oppure attività svolte da almeno 5 anni dalla data del bando con imprenditore di età inferiore a 35 anni	0,25
Azienda con sede operativa sita in area con potenzialità edificatoria esaurita	0,25
Aziende con 15 dipendenti o più o che dichiarano di applicare integralmente i diritti che la legge 300/1970 assicura ai lavoratori di tali unità produttive.	3
Azienda con certificazione SA 8000	0,5
Azienda con certificazione ISO 14000	0,5
Azienda con certificazione EMAS	0,5

Gli immobili e le aree da assegnare con la presente graduatoria saranno indicati, previo accordo con i soggetti attuatori, nella planimetria allegata al bando. L'assegnazione degli stessi da parte del soggetto attuatore avverrà previa scelta dell'acquirente in relazione al punteggio assegnato con la graduatoria approvata.

Ai fini dell'assegnazione si terrà prioritariamente conto del punteggio più alto. Nel caso di più richiedenti inseriti in graduatoria a parità di punteggio, verrà assegnata la precedenza nell'ordine seguente:

- Imprenditore/proprietario delle aree comprese all'interno della zona TS che intende acquistare allo scopo di intraprendere/trasferire la propria attività produttiva;
- impresa avente sede legale e operativa posta in zone B5/R;
- impresa operante nel Comune di Massarosa;
- impresa con più elevato numero di dipendenti al momento della domanda;
- impresa soggetta a procedura di sfratto esecutivo;
- impresa che ha presentato prima la domanda.

Nel caso di Consorzi di imprese, o di imprese che insieme fanno richiesta di acquistare i punteggi da attribuire saranno quelli derivanti dalla media aritmetica dei punteggi relativi alle singole imprese.

Nel caso di presentazione di più domande di partecipazione non potrà essere assegnata ad una singola azienda o a consorzio di aziende una superficie superiore al 50% della superficie disponibile per ogni singola zona TS. Per i consorzi di imprese il 50% potrà essere incrementato nel caso che rimangano superfici disponibili.

Articolo 8 - Stipula della convenzione

Preliminarmente al rilascio dei Permessi a Costruire per gli interventi previsti all'interno delle zone di Trasformazione TS2 e TS3 di Montramito dovrà essere stipulata in forma pubblico-amministrativa atto di convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune di Massarosa. Il soggetto attuatore come indicato nell'accorto stipulato con l'Amministrazione Comunale in data 10.10.2008, si impegna a presentare i progetti esecutivi per il rilascio dei permessi di costruire accompagnati dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione entro 4 mesi dal ricevimento della graduatoria di assegnazione del bando.

La convenzione conterrà oltre all'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione ai fini della realizzazione degli standards previsti dal progetto d'area, gli impegni e gli obblighi a cui il soggetto attuatore e gli assegnatari, degli immobili da cedere a prezzo convenzionato agli aventi titolo a seguito dell'approvazione della graduatoria dovranno sottostare.

In particolare gli obblighi degli assegnatari sono:

- a) divieto di cessione dell'immobile prima che siano trascorsi 10 anni dall'insediamento, della maggioranza delle quote sociali o azioni dell'azienda

assegnataria; è comunque consentita la cessione dell'immobile se legato alla contestuale cessione dell'attività ad altra azienda che dia garanzie sul normale proseguimento dell'attività stessa;

- b) modalità di risoluzione degli obblighi assunti con l'atto di trasferimento; In particolare in caso di vendita o locazione a terzi del capannone prima della scadenza del vincolo da parte della impresa acquirente dovrà essere pagato un conguaglio pari alla differenza tra il valore convenzionato e il valore di perizia . tale importo sarà corrisposto per il 60% al soggetto attuatore e per il 40% al Comune di Massarosa. In questo caso dovrà essere corrisposta la Comune la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria non pagate dal soggetto attuatore.
- c) obblighi di mantenimento della destinazione d'uso compatibili con il progetto d'area;
- d) vincoli e modalità per la locazione o il leasing dei fabbricati realizzati;
- e) sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;

Articolo 9 - Prezzo di cessione

Il prezzo di cessione degli immobili convenzionati verrà stabilito nel presente modo:

- a) valore del terreno stabilito sulla base di perizia tecnica giurata da tecnico abilitato indicato congiuntamente dai soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale;
- b) b) incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria sulla base dei costi documentati;
- c) incidenza del costo delle aree di cessione gratuita al comune per standards;
- d) costo della sistemazione esterna del lotto edificato sulla base dei costi documentati;
- e) costo del capannone escluso personalizzazioni interne sulla base di costi documentati;
- f) costo delle spese tecniche e dei costi generali documentati;
- g) utile di impresa nel limite massimo del 10%;

Articolo 10 - Leasing

L'assegnatario dell'immobile, nel caso in cui intenda acquistare il fabbricato con finanziamento in leasing, dovrà rivolgere apposita istanza alla Giunta comunale per la necessaria autorizzazione.