COMUNE DI CRESPINA
(Provincia di Pisa)

REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' ARTIGIANALI/INDUSTRIALI, COMMERCIALI E VARIE IN ZONA LAVORIA - COMPARTO 16 SUB-COMPARTO A) - UTOE N. 3

P.I.P.

Piano degli Insediamenti Produttivi

- ***Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 24/02/06***
- ***Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 24/03/06 al 8/04/06***
- ***Entrato in vigore in data 3/04/06***

I N D I C E

Articolo 1 Finalità e oggetto

Articolo 2 Modalità di cessione delle aree in proprietà

Articolo 3 Domanda di assegnazione

Articolo 4 Modalità di assegnazione delle aree

Articolo 5 Criteri per l'assegnazione delle aree

Articolo 6 Modalità di pagamento; termini per il permesso a costruire e per l'inizio attività

Articolo 7 Opere di urbanizzazione

Articolo 8 Risoluzione del contratto di cessione dell'area

Articolo 9 Penali

Articolo 10 Cessione di immobile realizzato

Articolo 11 Opere non ultimate

Articolo 12 Spese contrattuali

Articolo 13 Trascrizione del Regolamento

Articolo 14 Norme finali

Articolo 1
Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento ha lo scopo di disciplinare la cessione delle aree destinate ad insediamenti di attività produttive nella zona di Lavoria di Crespina – Comparto 16 - sub-comparto A – UTOE n. 3, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività: artigianali, industriali, commerciali, direzionali e di servizio complementari alle attività produttive, in conformità al Piano Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con atto CC n. 69 del 21/12/05.
2. Le aree, suddivise in lotti, sono assegnate in proprietà agli aventi diritto individuati tramite una graduatoria redatta sulla base dei criteri di cui all'art. 5. La richiesta di assegnazione deve avere ad oggetto uno o più lotti; non saranno ammesse eventuali richieste di assegnazione che abbiano ad oggetto porzioni di lotto.
3. E' escluso l'insediamento di attività, sostanze e prodotti classificati nella parte I – Industrie insalubri di 1° classe dell'allegato del D.M. 05.09.1994; è escluso altresì l'insediamento di attività classificate insalubri di 2° classe dal D.M. 05.09.1994 ad eccezione di quelle contemplate nella parte II – Industrie insalubri di seconda classe dal D.M. 05/09/94 ad eccezione di quelle contemplate nella parte II – Industrie insalubri di seconda classe di cui alla lettera B) – materiali e prodotti – numeri 3,6,8,9,10,11,13,14,18,26,27,32,42,46,50,51 e di cui alla lettera C - attività industriali - numeri: 3,4,5,10,11,12,16,17.
E' escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita, così come definite dal Regolamento di attuazione della L.R. 28/1999. All'interno del macrolotto 1 (che, ai sensi del Piano Insediamenti Produttivi approvato con atto CC n. 69 del 21/12/05, comprende i lotti destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizi) è escluso l'insediamento di attività commerciali che necessitano di occupazione di suolo esterno per depositi, mostre e/o esposizioni.
4. In attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi approvato con atto C.C. n. 69 del 21/12/05, il Comune di Crespina procede all'acquisizione delle aree necessarie per cederle successivamente in proprietà per la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività produttive come sopra individuate.

Articolo 2
Modalità di cessione delle aree in proprietà

1. La cessione delle aree in proprietà viene effettuata sulla base della graduatoria di cui all'art. 1 comma 2. A tal fine l'Amministrazione Comunale redige un bando per la cessione delle aree P.I.P.; tale bando deve essere pubblicato entro trenta giorni dalla data in cui l'Amministrazione Comunale ha la piena disponibilità di tali aree.
2. Il bando deve contenere l'indicazione di:
- il numero complessivo dei lotti disponibili e la suddivisione dei lotti tra le tipologie indicate all'art. 1 comma 1;
- superficie di ogni singolo lotto;
- indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc.;
- destinazioni e attività ammesse;
- modalità di cessione in proprietà delle aree; criteri di cui all'art 5 per la formazione della graduatoria di assegnazione;
- costo di ogni singolo lotto;
- garanzie richieste, termini e modalità di pagamento delle aree;
- tempi di realizzazione, di utilizzazione, prescrizioni, obblighi e vincoli (attuazione dell'intervento, limiti all'ammissibilità della vendita e della cessione in uso e/o locazione, casi di risoluzione del contratto di cessione, ecc.);
- modalità di presentazione delle domande;
- termine di presentazione delle domande che, comunque, non potrà essere inferiore a trenta giorni e non superiore a novanta giorni dalla data di pubblicazione del bando.

3. Il bando è predisposto congiuntamente dall'U.O. Attività Produttive e dall'U.O Urbanistica-Edilizia sulla base degli indirizzi espressi nel presente Regolamento ed, eventualmente, dalla Giunta Comunale e viene approvato con determinazione del Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio".

4. Il bando deve contenere, in allegato, la planimetria dalla quale risulti la suddivisione in lotti e lo schema di convenzione-tipo per l'assegnazione delle aree già approvato nelle clausole essenziali con atto CC n. 69 del 21/12/05.

Articolo 3
Domanda di assegnazione

1. La domanda di assegnazione può essere presentata da:
   a) consorzi e/o cooperative che intendano acquisire terreni per consentire la realizzazione di fabbricati, ad uso dei propri associati;
   b) due o più imprese congiuntamente; in tale caso la domanda di assegnazione deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o legale rappresentante di ciascuna delle imprese richiedenti;
   c) imprese singole artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizi;

2. Ogni singola impresa può partecipare al bando mediante una sola delle modalità indicate alle lettere a), b), c) del comma 1; qualora la stessa impresa, contravvenendo a tale prescrizione, concorra per l'assegnazione presentando domanda sia come impresa singola, che come impresa inserita in uno o più consorzi/cooperative o congiuntamente ad altre imprese, verrà esclusa dal bando;

3. Nel caso di eventuali domande di assegnazione presentate da consorzi/cooperative, l'area complessivamente assegnabile ai singoli consorzi/cooperative non potrà essere superiore al doppio di quella dichiarata necessaria, al momento della domanda, per l'insediamento delle imprese già individuate nella relazione di cui alla lettera a) del comma 4. A tal fine, nella domanda di assegnazione il consorzio/cooperativa deve specificare, oltre all'area complessivamente richiesta, anche la dimensione di quella necessaria (minimo 50% del totale richiesto) per le imprese già individuate nella relazione di cui alla lettera a) del comma 4. La superficie dell'area dichiarata necessaria per l'insediamento delle imprese facenti parte del consorzio/cooperativa, già individuate al momento della domanda, diventa vincolante ai fini del rilascio del permesso a costruire, secondo quanto specificato al successivo art. 6 comma 5, a pena di decadenza dall'assegnazione dell'area e conseguente risoluzione del contratto di cessione ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b).

4. La domanda di assegnazione deve essere redatta secondo lo schema che sarà allegato al bando e deve, comunque, essere corredata da:
   a) una relazione che illustri le attività oggetto dell'insediamento, il relativo piano di sviluppo, la dimostrazione della piena rispondenza dei requisiti di cui all'art. 1; in caso di domande presentate da consorzi/cooperative deve esser indicata la dimensione dell'area complessivamente richiesta, con la specifica della superficie (minimo 50% del totale richiesto) da destinare alle imprese associate già individuate nella relazione immediatamente insediabili e la restante superficie (fino ad un massimo del 50% del totale richiesto) che il consorzio intende acquisire al fine di assegnarla successivamente ad altri associati;
   b) uno schema planivolumetrico contenente l'ubicazione delle sagome degli edifici (evidenziando gli ingombri di ogni piano), la superficie di calpestio che si intende occupare per le attività da insediare, nonché il nominativo della/e ditta/e occupante/i e la verifica delle superfici a verde e parcheggio;
   c) la dichiarazione, ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000, relativa alla non appartenenza dell'attività che si intende insediare alle categorie escluse dal presente Regolamento e dalle NTA del PIP approvate con atto CC. n. 69 del 21/12/05;
   d) la dichiarazione di impegno a:
   - accettare e rispettare le prescrizioni, condizioni e obblighi indicati nello schema di convenzione allegato al PIP località Lavoria - Comparto 16 - sub-comparto A – UTOE n. 3 approvato con atto C.C. n. 69 del 21/12/05;
   - uniformare la progettazione relativa al lotto in assegnazione a quella degli altri eventuali assegnatari all'interno dello stesso macro-lotto, sulla base degli indirizzi del Comune e delle NTA del Piano, per quanto attiene alle tipologie di materiali utilizzati e alle rifiniture esterne

e ad accettare le decisioni del Comune in caso di contrasto tra le soluzioni progettuali presentate;

- fornire garanzie, come specificato negli atti allegati alla delibera CC n. 69 del 21/12/05, congiuntamente a tutti gli altri assegnatari di aree all'interno del PIP, per l'esecuzione dei lavori relativi alla viabilità principale del comparto 16 che va dall'innesto della rotatoria di uscita della S.G.C. FI-PI-LI e che in modo anulare si ricongiunge a sud del comparto con la strada provinciale di Lavoria (macrolotto H);
- nominare un unico direttore dei lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare in accordo con gli altri assegnatari delle aree nell'ambito del PIP, ad incaricare un'unica impresa per la realizzazione delle opere stesse e ad accettare che, in caso di mancato accordo, la direzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione venga assunta dal professionista incaricato dai soggetti assegnatari della maggiore superficie del PIP e che i lavori relativi a tutte le opere di urbanizzazione vengano in tal caso eseguiti dalla ditta incaricata dai soggetti assegnatari della maggiore superficie del PIP;

e) la dichiarazione di impegno all'accettazione di un lotto diverso rispetto a quello richiesto, qualora quest'ultimo sia stato già assegnato a soggetti che precedono in graduatoria, ai sensi dell'art. 4 comma 6;

f) la domanda può essere corredata da una dichiarazione finalizzata all'assegnazione dei punteggi di cui all'art. 5 comma 2, attestante:

f1) l'impegno al mantenimento dei parametri globali degli edifici e dello schema planivoumetrico allegati al Piano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 21/12/05 al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. b1); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata rispettivamente: nel primo caso dal consorzio/cooperativa, nel secondo caso da ciascuna singola impresa;

f2) l'impegno a realizzare un edificio con superficie coperta compresa tra il 30% e il 35% della superficie del lotto, o superiore al 35% e fino al 38%, o superiore al 38% e fino alla superficie coperta massima ammissibile (40% del lotto) della superficie del lotto, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. b2); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata rispettivamente: nel primo caso dal consorzio/cooperativa, nel secondo caso da ciascuna singola impresa;

f3) il numero delle persone occupate nell'impresa alla data del 31/12/05 (specificando se trattasi di lavoratori e/o lavoratori flessibili) quale risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. c1); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa;

f4) il numero delle persone occupate nell'impresa alla data del 31/12/05 (specificando se trattasi di lavoratori e/o lavoratori flessibili) e residenti nel Comune di Crespina alla data del 31/12/05, quale risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. c2); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa;

f5) la crescita occupazione nel periodo 2003-2005, pari alla differenza tra gli occupati alla data del 31/12/05 e quelli alla data del 1/01/03 (specificando se trattasi di lavoratori e/o lavoratori flessibili), quale risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. c3); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa;

f6) che l'impresa è stata costituita in data antecedente al 31/12/05 e che la stessa, alla data di presentazione della domanda, è in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 commi 3,4,5 della L.R. 27/1993 "Agevolazioni per la creazione di nuove imprese a sostegno dell'imprenditoria giovanile", al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. d1); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più

imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa;

f7) che l'impresa è stata costituita in data antecedente al 31/12/05 e che la stessa, alla data di presentazione della domanda, è in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) della Legge 215/1992 "Azioni positive per l'imprenditoria femminile", al fine dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5 comma 2 lett. d2); a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa;

f8) che l'impresa ha sede legale e/o amministrativa nel territorio comunale (specificando l'indirizzo di tale sede) e/o il titolare e/o legale rappresentante residente al 31/12/05 nel territorio comunale (specificando l'indirizzo di residenza), al fine dell'attribuzione di uno dei punteggi di cui alla lett. f1), f2) o f3) del comma 2 dell'art. 5; a tal fine, nel caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, tale dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna singola impresa.

5. Gli assegnatari in diritto di proprietà, per finanziare l'edificazione, possono avvalersi dei servizi di società finanziarie e/o società di leasing, cui possono, eventualmente, intestare il terreno loro assegnato, fino al riscatto.

6. L'istanza di assegnazione dovrà essere corredata da una cauzione pari al 20% del costo del/i lotto/i di cui si indica la preferenza a garanzia della successiva accettazione del lotto assegnato ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento. Tale cauzione può essere presentata in contanti (mediante presentazione di attestazione di versamento su c/c postale intestato al Comune) oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa. In caso di garanzia presentata mediante fideiussione bancaria o assicurativa, tale polizza dovrà prevedere espressamente, a pena di esclusione della domanda, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Crespina senza la possibilità per il fideiussore di sollevare eccezioni in relazione all'eventuale inadempimento del debitore; tale polizza dovrà prevedere espressamente che il fideiussore non potrà opporre all'Ente garantito l'eventuale mancato pagamento del supplemento di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia del debitore principale; tale polizza dovrà, altresì, contenere la dichiarazione di rinuncia da parte del fideiussore ai termini di cui all'art. 1957 del codice civile. La cauzione verrà immediatamente restituita ai concorrenti non compresi nella graduatoria, mentre per i soggetti assegnatari si procederà allo svincolo dopo l'accettazione, ai sensi dell'articolo 6, del lotto richiesto o di quello diverso assegnato ai sensi dell'art. 4 comma 6. Nel caso in cui il soggetto assegnatario non comunichi l'accettazione dell'area assegnata entro il termine e con le modalità di cui all'art. 6 comma 1, si intenderà rinunciatario all'assegnazione e la cauzione sarà incamerata dal Comune.

Articolo 4
Modalità di assegnazione delle aree

1. Le assegnazioni sono disposte con la medesima determinazione del Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio" con il quale è approvata la graduatoria di cui all'art. 1 comma 2 predisposta, sulla base dei criteri di cui all'articolo 5, da una Commissione così formata:

- Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio", quale Presidente;
- Segretario Comunale/Direttore Generale, quale componente;
- Responsabile dell'U.O. Attività Produttive, quale componente;
- Responsabile dell'U.O. Urbanistica-Edilizia, quale componente;
- Collaboratore dell'U.O. Urbanistica-Edilizia, quale segretario;

per il funzionamento di detta Commissione è necessaria la presenza del Presidente e di tutti componenti.

2. Per la definizione della graduatoria, la Commissione può avvalersi della consulenza di esperti tecnici e legali esterni e/o della Commissione Urbanistica Comunale.

3. La graduatoria provvisoria, predisposta dalla Commissione e approvata con la determinazione di cui al comma 1, è affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito internet del Comune e della sua pubblicazione viene data informazione con mezzi ritenuti idonei.

4. Avverso tale graduatoria provvisoria possono essere presentate osservazioni da parte degli interessati, che devono essere indirizzate al Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio" e devono pervenire al Protocollo dell'Ente entro dieci giorni dalla data di affissione della graduatoria stessa all'Albo Pretorio.
5. Nei successivi quindici giorni, la Commissione, composta come sopra indicato, esamina le osservazioni eventualmente pervenute ed eventualmente riformula la graduatoria, da approvare, in via definitiva, con determinazione del Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio"; con la stessa determinazione vengono disposte le assegnazioni definitive; tale graduatoria verrà pubblicata nei modi di cui al presente articolo. Nel caso in cui non pervengano osservazioni entro il termine di cui al comma 4, il Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio" ne prende atto e con propria determinazione approva la graduatoria in via definitiva e dispone le assegnazioni definitive; tale graduatoria verrà pubblicata nei modi di cui al presente articolo.
6. Le assegnazioni delle aree del PIP vengono effettuate scorrendo la graduatoria definitiva di cui al comma 5. Qualora il lotto richiesto da un assegnatario avente diritto in base a tale graduatoria definitiva sia stato già assegnato ad altro soggetto, singolo o associato, che lo precede in graduatoria, il Comune individuerà e assegnerà all'avente diritto uno o parte dei lotti residui non ancora assegnati della stessa tipologia richiesta, fino ad esaurimento.
7. La graduatoria definitiva di cui al comma 5 ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività della relativa determinazione di approvazione della medesima.
8. Nei casi in cui, durante il periodo di validità della graduatoria stabilito dal comma 7, non si concretizzasse, nei tempi e nei modi di cui al presente Regolamento, il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere, alle ditte utilmente collocate nella graduatoria, fino ad esaurimento, la manifestazione di interesse all'acquisizione delle aree resesi disponibili, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo indicato dall'Amministrazione Comunale.
9. Qualora, a seguito delle assegnazioni di cui al presente articolo, la graduatoria risultasse esaurita, per l'assegnazione dei lotti residui si procederà alla pubblicazione di un nuovo bando.

Articolo 5
Criteri per l'assegnazione delle aree

1. Il bando per l'assegnazione delle aree, approvato con determinazione del Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio", sulla base degli indirizzi del presente Regolamento ed, eventualmente, specificati dalla Giunta Comunale, deve contenere le priorità e i punteggi da attribuire alle domande presentate, ai fini della predisposizione della graduatoria di cui all'art. 1 comma 2.
2. I punteggi e le priorità da porre a base del bando sono i seguenti:
<u>a) caratteristiche soggettive:</u>
a1) consorzi e/o cooperative che intendano acquisire terreni per consentire la realizzazione di fabbricati ad uso dei propri associati compatibili con le destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali: a tale domanda sarà attribuito un punteggio di punti 10 al quale verrà aggiunto 1 punto per ogni impresa facente parte del consorzio e/o cooperativa;
a2) due o più imprese che presentino domanda congiuntamente: a tale domanda sarà attribuito un punteggio di punti 5 al quale verrà aggiunto 1 punto per ogni impresa;
a3) imprese singole: punti 3;
<u>b) caratteristiche oggettive</u>:
b1) impegno al mantenimento dei parametri globali degli edifici e dello schema planivolumetrico allegati al Piano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 21/12/05: punti: 10; ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, per parametri globali degli edifici e dello schema planivolumetrico si intendono: le cubature massime, le altezze massime, le superfici lorde calpestabili massime, la superficie coperta massima e le superfici minime a parcheggio e verde pubblico; ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, si farà riferimento allo schema planivolumetrico di cui all'articolo 3 comma 4 lettera b) e tale impegno deve essere attestato nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f1); in caso di domanda presentata da consorzi e/o cooperative o da più imprese congiuntamente, ai fini dell'attribuzione del presente

punteggio, l'impegno dovrà essere assunto da tutte le singole imprese che facciano parte del consorzio e/o cooperativa o che abbiano presentato richiesta congiunta;
b2) impegno a realizzare uno o più edifici con superficie coperta compresa tra il 30% e il 35% della superficie del lotto: punti 5; superiore al 35% e fino al 38%: punti 8; superiore al 38% e fino alla superficie coperta massima ammissibile (40% del lotto): punti 10; ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, si farà riferimento allo schema planivolumetrico di cui all'articolo 3 comma 4 lettera b) e tale impegno deve essere attestato nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f2); in caso di domanda presentata da più imprese congiuntamente, ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, l'impegno dovrà essere assunto da tutte le singole imprese che abbiano presentato richiesta congiunta.
I parametri dichiarati ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui alle lettere b1) e b2) diventano vincolo progettuale e di realizzazione, per cui non saranno ammesse varianti in corso d'opera che prefigurino situazioni postume che avrebbero potuto comportare attribuzione di punteggio diverso; tale dicitura sarà riportata quale prescrizione speciale in ogni permesso a costruire e nella convenzione di cessione delle aree; l'inosservanza di tale prescrizione in fase esecutiva comporterà l'applicazione della lettera c) dell'art. 8 del presente Regolamento.
c) criterio occupazionale:
c1) numero delle persone occupate nell'/e impresa/e a tempo indeterminato alla data del 31/12/05 così come risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera e attestato dal richiedente nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f3):
punti 0,1 per ciascun addetto a tempo indeterminato fino ad un massimo di 10 punti; per i lavoratori flessibili tale punteggio è dimezzato;
c2) numero delle persone occupate a tempo indeterminato nell'/e impresa/e alla data del 31/12/05 e residenti nel Comune di Crespina alla data del 31/12/05, così come risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera e attestato dal richiedente nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f4):
punti 0,1 per ciascuna unità a tempo indeterminato fino ad un massimo di 10 punti; per i lavoratori flessibili tale punteggio è dimezzato;
c3) impresa/e che ha/hanno avuto una crescita del numero di occupati dal 1/01/03 al 31/12/05 così come risultante dal libro matricola o dallo statuto per i soci obbligati a prestare la propria opera e attestato dal richiedente nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f5):
punti 0,2 per ciascuna unità aggiuntiva a tempo indeterminato rispetto agli occupati al 31/12/02 fino ad un massimo di 10 punti; per i lavoratori flessibili tale punteggio è dimezzato.
In caso di domande presentate da consorzi/cooperative, i punteggi di cui alle lettere c1), c2) e c3) verranno attribuiti sulla base del totale degli addetti delle imprese facenti parte del consorzio e dichiarate in sede di presentazione della domanda; in caso di domande presentate da più imprese congiuntamente tali punteggi verranno attribuiti sulla base del totale degli addetti di tali imprese.
I punteggio di cui alle lettere c1), c2) e c3) sono cumulabili.
d) Imprenditoria giovanile e imprenditoria femminile:
d1) imprenditoria giovanile: impresa costituita in data antecedente al 31/12/05 e in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti di cui all'art. 2 commi 3,4,5 della L.R. 27/1993 "Agevolazioni per la creazione di nuove imprese a sostegno dell'imprenditoria giovanile", attestati dal richiedente nella dichiarazione di cui all'art. 3 comma 4 lettera f6): punti 1;
nel caso di domanda presentata da consorzio e/o cooperativa o da più imprese congiuntamente, tale punteggio verrà attribuito a ciascuna singola impresa; alla domanda sarà, quindi, attribuito un punteggio dato dalla somma dei punteggi così ottenuti dalle singole imprese, fino ad un massimo di punti 10;
d2) imprenditoria femminile: impresa costituita in data antecedente al 31/12/05 e in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) della Legge 215/1992 "Azioni positive per l'imprenditoria femminile", attestati dal richiedente nella dichiarazione di cui all'art. 3 comma 4 lettera f7): punti 1;
nel caso di domanda presentata da consorzio e/o cooperativa o da più imprese congiuntamente, tale punteggio verrà attribuito a ciascuna singola impresa; alla domanda sarà, quindi, attribuito un punteggio dato dalla somma dei punteggi così ottenuti dalle singole imprese, fino ad un massimo di punti 10;
I punteggi di cui alle lettere d1) e d2) non sono cumulabili.

e) maggiore dimensione dell'area richiesta:
per ogni lotto richiesto in assegnazione oltre al primo verranno assegnati punti 2,5. Ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, si farà riferimento allo schema planivolumetrico di cui all'art. 3 comma 4 lettera b).
f) imprese locali:
a seguito dell'attribuzione dei punteggi di cui alle lettere a), b), c), d), e), in caso di parità di punteggio tra più soggetti, sarà data la preferenza alle imprese locali; a tal fine, per imprese locali si intendono quelle con sede legale e/o amministrativa nel territorio comunale e quelle ubicate in altri Comuni il cui titolare e/o rappresentante legale è residente al 31/12/05 nel territorio comunale; alle imprese locali, così definite, saranno attribuiti i seguenti punteggi:
f1) domanda presentata da consorzi e/o cooperative: punti 1 per ogni impresa locale facente parte del consorzio e/o cooperativa;
f2) domanda presentata da due o più imprese congiuntamente: punti 1 per ogni impresa locale;
f3) domanda presentata singolarmente da una impresa locale: punti 1;
ai fini dell'applicazione dei punteggi di cui alle lettere f1) f2), f3), la qualità di impresa locale, come sopra definita, deve essere attestata dal richiedente nella/e dichiarazione/i di cui all'art. 3 comma 4 lettera f8).
Ulteriori criteri:
In caso di ulteriore parità si procede a sorteggio.

Articolo 6
Modalità di pagamento; termini per il permesso a costruire e per l'inizio attività

1. Non oltre trenta giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione definitiva di cui all'articolo 4 comma 5, il Responsabile di Direzione dell'Area 3 "Servizi al Territorio" comunica all'assegnatario, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, gli esiti della predetta assegnazione e, inoltre, i dati tecnici relativi alla individuazione del lotto, il costo complessivo, le forme di pagamento e le garanzie fideiussorie eventualmente necessarie, indicando altresì il termine entro il quale il soggetto assegnatario deve comunicare l'accettazione dell'area assegnata e provvedere al pagamento della somma di cui al successivo comma 2 lettera a). Decorso tale termine senza che l'assegnatario abbia provveduto a tale pagamento e comunicato l'accettazione, quest'ultimo sarà considerato rinunciatario e la cauzione di cui all'art. 3 comma 6 sarà incamerata dal Comune.
2. La ditta assegnataria provvede al pagamento di quanto dovuto nei seguenti modi e tempi:
   a) entro il termine previsto dal comma 1 per l'accettazione, a titolo di caparra e acconto, sarà versata una somma che potrà variare tra il 50% e il 70% dell'importo complessivo; l'esatto ammontare sarà indicato nel bando di assegnazione; la ricevuta dell'avvenuto pagamento deve essere allegata alla comunicazione di accettazione di cui al comma 1;
   b) il resto di quanto dovuto sarà versato alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento.
3. Entro 90 giorni dalla comunicazione di accettazione del lotto, l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del tipo di frazionamento a seguito di conclusione del procedimento espropriativo.
4. La richiesta di permesso a costruire deve essere presentata, contestualmente alla richiesta di autorizzazione/nulla-osta eventualmente necessaria per l'esercizio dell'attività, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, allo Sportello Unico per le Attività Produttive. Il mancato rispetto di tale termine comporta la risoluzione del contratto di cessione dell'area ai sensi dell'articolo 8 comma 1 lettera a). Tale richiesta sarà esaminata dall'U.O. Urbanistica-Edilizia per la parte relativa al permesso a costruire e dall'U.O. Attività Produttive per la parte relativa all'autorizzazione/nulla-osta eventualmente necessaria per l'esercizio dell'attività.
5. In caso di assegnazione di aree a consorzi/cooperative, il permesso a costruire deve essere richiesto da tali soggetti in riferimento alla superficie complessiva assegnata ai sensi dell'art. 3 comma 3 del presente Regolamento; contestualmente a tale richiesta di permesso a costruire devono essere presentati:

a) richiesta di autorizzazione/nulla-osta eventualmente necessaria all'esercizio dell'attività, da parte delle singole imprese facenti parte del consorzio/cooperativa;
b) dimostrazione della insediabilità immediata delle imprese, per una superficie pari ad almeno il 50% dell'area totale assegnata e per la quale si richiede il permesso a costruire.
La mancata dimostrazione di cui alla lettera b) comporta la decadenza dall'assegnazione dell'area e la risoluzione del contratto di cessione ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b).
6. Successivamente all'ultimazione dei lavori, l'inizio dell'attività relativa all'insediamento proposto dalla ditta assegnataria o da imprese facenti parte di consorzi/cooperative assegnatari (anche se individuate successivamente al rilascio del permesso a costruire) è, comunque, subordinato al perfezionamento, presso l'U.O. Attività Produttive, del procedimento relativo alla richiesta di autorizzazione, nulla-osta, dichiarazione inizio attività eventualmente previsti dalla normativa vigente per l'esercizio della medesima e alla dimostrazione della conformità dell'attività a quanto previsto dall'articolo 1 del presente Regolamento.

Articolo 7
Opere di urbanizzazione

1. Relativamente alle opere di urbanizzazione, si rinvia a quanto previsto dall'art. 12 delle NTA del PIP approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 21/12/05.

Articolo 8
Risoluzione del contratto di cessione dell'area

1. Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto automaticamente, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

a) qualora l'assegnatario non presenti la richiesta di permesso a costruire, e/o l'eventuale richiesta contestuale di autorizzazione/nulla-osta all'esercizio dell'attività, entro 90 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area;
b) nel caso di richiesta di permesso a costruire da parte di consorzi/cooperative in assenza della dimostrazione (ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b)) della dimostrazione della insediabilità immediata delle imprese, facenti parte del consorzio/cooperativa, per una superficie pari ad almeno la metà dell'area assegnata al consorzio/cooperativa stessa;
c) mancato rispetto, in fase di realizzazione dell'intervento (costruzione degli edifici), degli impegni assunti in sede di presentazione della domanda e che hanno determinato l'attribuzione di punteggio ai sensi dell'art. 5 comma 2 lett. b1), b2);
d) qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dall'art. 1 del presente Regolamento e dai vigenti strumenti urbanistici;
e) nel caso di alienazione entro il termine di 5 anni effettuata ai sensi dell'art. 10 comma 2.

2. Nei casi sopra elencati la risoluzione si verifica di diritto nel momento in cui il Comune comunica all'altra parte, con lettera raccomandata A/R, che intende avvalersi della clausola risolutiva e il lotto rientra nella piena e libera disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 9
Penali

1. Qualora l'assegnatario non comunichi l'accettazione entro il termine e con le modalità di cui al comma 1 dell'articolo 6, sarà considerato rinunciatario e l'Amministrazione Comunale provvederà ad incamerare la cauzione prestata ai sensi dell'articolo 3 comma 6.
2. Nei casi di risoluzione del contratto di cessione previsti dalle lettere a), b), c), d), e) dell'articolo 8, la somma già versata per l'acquisizione dell'area è restituita con la riduzione del 20% e le spese del nuovo trasferimento di proprietà sostenute dall'Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente;
3. Qualora il nuovo trasferimento di proprietà, effettuato dal Comune ai sensi del comma 2, abbia ad oggetto anche eventuali fabbricati (o loro parti) già realizzati dall'inadempiente, il prezzo di

cessione viene stabilito dal Comune con le modalità di cui al successivo articolo 10 comma 2. In tal caso, il prezzo del lotto e del fabbricato (o parte di esso) riscosso dal Comune a seguito del trasferimento a terzi verrà restituito dal Comune all'inadempiente dopo aver trattenuto sullo stesso il 20% a titolo di penale, come stabilito dal comma 2.

Articolo 10
Cessione di immobile realizzato

1. L'assegnatario del singolo lotto non può cedere l'immobile in proprietà, locazione o uso a terzi prima che siano decorsi cinque anni dall'avvenuto deposito della certificazione di agibilità.
2. Prima del termine di cui al comma 1, il proprietario potrà cedere l'immobile a terzi unicamente per motivi fallimentari e solo dopo aver richiesto e ottenuto l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale, nel rilasciare tale autorizzazione, dovrà accertare e definire il prezzo di cessione che sarà determinato sulla base del costo documentato di costruzione dell'immobile e del costo dell'area rivalutati su base ISTAT. Il proprietario del lotto dovrà riconoscere un diritto di prelazione ai soggetti inseriti nella graduatoria, se non ancora scaduta ai sensi dell'art. 4 comma 7; nel caso di graduatoria esaurita o scaduta o di mancato interesse dei soggetti inseriti nella medesima, l'eventuale acquirente dovrà possedere gli stessi requisiti esplicitati nel bando dell'Amministrazione Comunale e l'attività da questi insediata dovrà essere conforme ai vigenti strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi e a quanto previsto dall'articolo 1 del presente Regolamento.

Articolo 11
Opere non ultimate

1. L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso a costruire, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, fornire indirizzi per lo specifico procedimento finalizzato al ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dall'U.O. Urbanistica-Edilizia.
2. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario.

Articolo 12
Spese contrattuali

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

Articolo 13
Trascrizione del Regolamento

1. Nei contratti di cessione delle aree deve essere trascritto o allegato il presente Regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

Articolo 14
Norme finali

1. Per quanto non previsto si fa riferimento al Piano Insediamenti Produttivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 21/12/05, alla legge 865/1971 e successive modificazioni, alla Legge 167/1962, alla norme del Codice Civile per quanto di competenza.
2. Il foro competente è quello di Pisa.
3. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del medesimo.