

COMUNE DI ZANICA
(Provincia di Bergamo)

Settore lavori pubblici ed urbanistica

NORME
PER LA CESSIONE IN EDILIZIA AGEVOLATA DI AREA
COMPRESA NEL PIANO ATTUATIVO N. 2 PRODUTTIVO
SITO IN VIA XXV APRILE 1945

BANDO PER ASSEGNAZIONE AREA (LOTTO GRAFISTAMPA)

SOMMARIO DEGLI ARTICOLI

ART. 1 - FINALITA'.....	
ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	
ART. 3 – DATI TECNICI E DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO.....	
ART. 4 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE.....	
ART. 5 – CRITERI DI PRIORITA' NELLE ASSEGNAZIONI.....	
ART. 6 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE.....	
ART. 7 – DOMANDA DI ASSEGNAZIONE.....	
ART. 8 – PROCEDURE DI ESAME DELLE DOMANDE.....	
ART. 9 – REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI.....	
ART. 10- OPIFICI E LABORATORI.....	
ART. 11 – OBBLIGHI E DIVIETI IN CAPO AGLI ACQUIRENTI.....	
ART. 12 – CAUSE DI DECADENZA E SANZIONI.....	
ART. 13 – PROCEDIMENTI ESECUTIVI SULL'IMMOBILE ASSEGNATO	
ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	
ART. 15 – NORMA FINALE.....	

Art. 1 – Finalità

1. Le presenti norme regolano le modalità di attuazione e le condizioni generali per l'attuazione del Piano Attuativo "P.A. 2" in zona di espansione per insediamenti produttivi "D4" adottato d'ufficio con deliberazione di giunta municipale n. 54 in data 27 maggio 2008 e definitivamente approvato con deliberazione di giunta municipale n. 131 in data 23 ottobre 2008.
2. In conformità alle norme ed agli elaborati costituenti il Piano, l'intervento comporta la costruzione di insediamenti, strutture, opere di urbanizzazione e servizi generali con finalità di insediarvi l'attività produttiva e/o di servizi esercitata da artigiani singoli o associati, imprese artigianali, industriali o di servizi.

Art. 2 – Modalità di attuazione

1. Le aree incluse nel Piano Attuativo "P.A. 2" sono state acquisite dall'Amministrazione Comunale con atto stipulato a mani del notaio Dott. Santus Armando del Collegio Notarile di Bergamo in data 13 novembre 2008 - Raccolta n.12789 - Repertorio n.28346.
2. Nell'insediamento possono essere realizzati alloggi per i titolari, i dirigenti, i custodi addetti alle unità produttive nella misura massima del 10 % (dieci per cento) del volume dell'intero complesso e con un massimo di metri quadrati 150 (centocinquanta) per azienda e distribuito su due alloggi. Gli alloggi realizzati saranno legati ai laboratori od opifici da vincolo pertinenziale inscindibile, da registrare e trascrivere nelle forme di legge.

Art. 3 – Dati tecnici e dimensionali dell'intervento

1. Si stabilisce un comparto edificatorio, oggetto delle presenti norme, costituito da lotti funzionali aventi complessivamente i seguenti dati dimensionali massimi:
 - Superficie fondiaria – edilizia convenzionata mq. 6.917,00 (fatta salva l'effettiva misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento delle aree).
 - Superficie coperta coefficiente 60%
 - Altezza massima immobili m. 12,00
2. Le destinazioni funzionali e relative quantità degli insediamenti ammessi, sono le seguenti:
 - edifici ed attrezzature produttive;
 - laboratori di ricerca;
 - magazzini e depositi;
 - i silos;
 - le rimesse;
 - gli uffici e le mostre connesse con le attività produttive;
 - gli edifici di natura direzionale e/o di servizi;
 - le abitazioni per i titolari, i dirigenti e i custodi.
3. Con l'atto di cessione dell'area, tra Comune e soggetto assegnatario, è stipulata una convenzione, per atto pubblico con il quale vengono disciplinati gli oneri e gli obblighi posti in capo all'assegnatario del lotto ed ai soggetti assegnatari in via finale dei singoli insediamenti industriali, artigianali o di servizi che verranno ivi realizzati, nonché le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 4 – Assegnazione delle aree

1. Completata l'analisi della documentazione fornita dalle aziende l'Amministrazione Comunale definirà una graduatoria di tutte le aziende in base ai punteggi ottenuti.

In caso di parità di punteggi la definizione della graduatoria verrà effettuata con estrazione a sorte.

L'Amministrazione Comunale, al fine di ottimizzare la realizzazione del comparto, si riserva, in sede di composizione del planivolumetrico, la facoltà di modificare la superficie richiesta dalle aziende calcolando un incremento o decremento della superficie fondiaria nel limite del 5% (cinque per cento).

2. Viene espressamente concessa la facoltà all'azienda assegnataria finale di fare intervenire al rogito notarile società di locazione finanziaria che subentrerà a quest'ultima, nel rispetto comunque dei requisiti indicati nelle presente norme, e che agisca per conto e nell'interesse dell'assegnatario.
In ipotesi di risoluzione per inadempimento o cessazione o subentro della locazione finanziaria spetterà direttamente alla società di leasing proprietaria dell'immobile individuare il soggetto che, anche tramite locazione finanziaria e/o compravendita, che potrà avvenire anche prima del termine dei 10 anni, dovrà essere il nuovo assegnatario secondo i criteri ed i principi espressi nella delibera di approvazione del Piano Attuativo "P.A. 2".
3. All'atto del rogito di assegnazione delle aree urbanizzate (o in fase di realizzazione delle urbanizzazioni) o delle unità immobiliari realizzate (o in fase di costruzione), le singole imprese assegnatarie finali dovranno avere la sede legale ovvero una unità locale presso l'immobile assegnato ovvero provvedervi entro tre mesi dal rilascio della licenza d'uso dell'immobile.

Art. 5 - Criteri di priorità nelle assegnazioni

1. Tra più istanze per ottenere l'assegnazione delle are sarà dato carattere di priorità a quelle presentate da:
 - trasferimento dai sistemi urbanistici non compatibili con il sistema della produzione nel territorio di Zanica;
 - trasferimento per impossibilità all'ampliamento dell'immobile dove viene svolta attualmente l'attività nel territorio di Zanica;
 - singole imprese industriali e/o artigiane e/o di servizi operanti nel comune di Zanica;

Art. 6 – Procedure di assegnazione

1. Per la cessione delle aree in diritto di proprietà il Comune indirà apposito bando pubblico riservato ad imprese di tipo industriale, artigianale o di servizi.
2. La valutazione obiettiva delle domande avverrà attribuendo punteggi in relazione agli specifici parametri e o requisiti, elencati al successivo comma 4, posseduti dalle singole imprese.
3. I punteggi da assegnare in relazione ai parametri e requisiti posseduti dalla singola Impresa risultano dalla tabella allegata alle presenti norme.
4. Gli specifici criteri in base ai quali saranno stabiliti i punteggi delle sono i seguenti:
 - A) Sede dell'impresa e del titolare
 1. Imprese artigiane - industriali - di servizi con sede dell'attività nel Comune di Zanica;
 2. Imprese con dipendenti residenti nel Comune di Zanica;
 3. Titolari - soci dell'impresa residenti nel Comune di Zanica e loro periodo di residenza;
 4. Numero dipendenti;
 5. Imprenditoria giovanile.
 - B) Compatibilità ambientale
 1. Imprese insediate in sistemi la cui permanenza sia in contrasto con il PGT;
 - C) Condizioni di affitto o sfratto
 1. Imprese con decadenza del contratto di locazione;
 2. Imprese con provvedimento di sfratto esecutivo.
 - D) Esigenze di sviluppo
 1. Incremento di dipendenti e fatturato dell'ultimo triennio;

2. Raggruppamento di più sedi;
 3. Vincoli urbanistici che impediscono l'ampliamento dell'attuale insediamento;
 4. Occupazione del suolo e fabbisogno area;
 5. Superficie richiesta.
- E) Altri requisiti soggettivi.
 F) Data di richiesta di cessione delle aree comprese nel Piano Attuativo.
 G) Certificazione di qualità.

Art. 7 – Domanda di assegnazione

1. Le domande di assegnazione delle aree per la realizzazione delle unità immobiliari saranno raccolte dal Comune a seguito dell'indizione di un Bando pubblico, al quale potranno partecipare le singole aziende.
2. La domanda, da redigersi sul modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, dovrà pervenire al protocollo del comune entro il termine assegnato dal Bando, completa di tutti i dati e gli elementi richiesti.
3. Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:
 - atto costitutivo;
 - statuto vigente;
 - certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
 - codice fiscale e partita IVA;
 - estratto P.G.T. (necessario per verificare se l'attuale insediamento risulta inserito in zona residenziale. Solamente se la società ha la sede legale e/o unità locale in Comune di Zanica) Tabella dei punteggi – B1.
 Per l'attribuzione del punteggio l'azienda dovrà fornire dichiarazione con la quale irrevocabilmente si impegna a dismettere l'attività negli immobili attualmente occupati a seguito del trasferimento nel comparto Piano Attuativo "P.A. 2" La mancata dichiarazione avrà come conseguenza la non attribuzione del punteggio;
 - estratto di P.G.T. (necessario per dimostrare l'eventuale impossibilità di ampliamento della sede attuale). Tabella dei punteggi – D3.
 Per l'attribuzione del punteggio, l'azienda dovrà fornire dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato da cui risulti l'impossibilità all'ampliamento della superficie coperta dell'attuale insediamento nella ulteriore misura minima del 10% (dieci per cento). La mancata dichiarazione avrà come conseguenza la non attribuzione del punteggio;
 - residenza dei soci e/o titolari e/o amministratori della società. Tabella dei punteggi – A4, A5;
 - copia del libro soci;
 - copia del contratto di locazione (se esistente). Tabella dei punteggi – C1;
 - copia del provvedimento di sfratto (se esistente). Tabella dei punteggi – C2;
 - copia dichiarazione I.V.A. relativa agli anni 2009/2010/2011 (necessaria per verificare l'eventuale incremento di fatturato). Tabella dei punteggi – D1;
 - copia libro matricola dei dipendenti (necessario per verificare il numero dei dipendenti). Tabella dei punteggi – D1. Per l'attribuzione del punteggio l'azienda dovrà fornire dichiarazione con indicati i dipendenti degli anni 2009/2010/2011;
 - residenza dei dipendenti della società. Tabella dei punteggi – A3;
 - eventuale marchio qualità. Tabella dei punteggi – G1;
 - ulteriore documentazione comprovante gli ulteriori requisiti delle imprese.
4. La domanda dovrà essere altresì corredata da una relazione nella quale si evidenzia:
 - descrizione dell'attività dell'azienda;
 - la dimensione e l'ubicazione del lotto richiesta in via preferenziale e le ubicazioni alternative elencate in ordine di priorità nel caso che le posizioni indicate fossero già assegnate a soggetti con collocazione superiore in graduatoria..
 - il piano di massima relativo alle dimensioni e caratteristiche dei laboratori ed opifici che si intende realizzare, dalla quale risulti l'integrale ed ottimale utilizzo delle superfici complessive previste dall'intervento;

- la descrizione delle attività che saranno ivi espletate;
 - la motivazione del trasferimento nell'insediamento produttivo;
 - la dichiarazione relativa al raggruppamento di più sedi in un'unica sede produttiva (se del caso);
 - le previsioni di sviluppo in termini occupazionali per il trasferimento nel nuovo immobile;
 - le caratteristiche o necessità particolari per immobile e/o area.
5. Per tutta la documentazione di cui sopra, può essere utilizzata la forma dell'autocertificazione ai sensi e nei limiti di cui alla legge 15/85 ed ai D.P.R. 403/98 e 448/98.

E' fatta facoltà per l'Amministrazione Comunale di verificare quanto dichiarato, con l'avvertenza che in caso di esito negativo dell'accertamento, si procederà all'annullamento d'ufficio dell'assegnazione ed alla segnalazione agli organi competenti per l'applicazione delle sanzioni civili e penali previste dalla normativa in materia.

Art. 8 – Procedure di esame delle domande

1. Le domande saranno esaminate da apposita Commissione che verrà nominata dopo la scadenza del bando.
2. Le funzioni di segretario saranno disimpegnate da addetto/a dell'ufficio urbanistica ovvero da addetto/a dell'ufficio lavori pubblici individuato/a dal responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata.
3. Per il funzionamento della Commissione è sufficiente la maggioranza semplice dei componenti purché sia presente il Presidente.
In caso di parità, nelle decisione prevale il voto del Presidente.
4. La graduatoria compilata dalla Commissione, riguardante tutte le aziende ammesse al bando, sarà approvata dalla Giunta Comunale, che disporrà l'assegnazione del comparto edificatorio facente parte del Piano Attuativo "P.A. 2", fatta salva comunque la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione, al verificarsi di condizioni tali da non soddisfare le finalità pubbliche del Piano Attuativo "P.A. 2".
Nella presente fattispecie l'Amministrazione Comunale si impegna alla restituzione delle somme versate per l'assegnazione delle aree da parte delle aziende che hanno inoltrato l'istanza per partecipare al bando.

Art. 9 – Realizzazione degli edifici

La costruzione dovrà avere caratteristiche tipologiche e materiali esterni coordinati, in modo particolare per i muri e le recinzioni esterne.

Per gli immobili da realizzarsi dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, ovvero 12 (dodici) mesi dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione, corrispondendo al Comune i contributi di concessione calcolati secondo le tariffe in vigore.

Il termine sopra indicato potrà essere prorogato, su richiesta di ciascuna parte acquirente di 36 (trentasei) mesi, a condizione che si siano completate le opere di urbanizzazione, gli allacciamenti alle utenze e le recinzioni di perimetro del lotto assegnato (sulla base di quanto indicato dall'idoneo titolo abilitativo).

La richiesta di proroga, che dovrà essere inoltrata in forma scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, farà decorrere il termine dalla data di protocollo di ricevimento che sarà apposta dal competente ufficio.

Gli acquirenti delle aree dovranno iniziare la costruzione degli immobili entro 12 (dodici) mesi dalla data di presentazione di idoneo titolo abilitativo, salvo la concessione di un periodo di proroga per cause debitamente motivate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

La costruzione degli immobili dovrà essere ultimata entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei lavori salvo la concessione di un periodo di proroga per cause debitamente motivate e ritenute valide dall'Amministrazione Comunale.

Ciascun acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a realizzare gli opportuni allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché le opere aggiuntive richieste dagli Enti gestori dei servizi.

Nell'insediamento possono essere previsti alloggi per i titolari, i dirigenti, i custodi addetti alle unità produttive nella misura massima del 10 % (dieci per cento) del volume dell'intero complesso e con un massimo di m metri quadrati 150 (centocinquanta) per azienda e distribuito su due alloggi. Gli alloggi realizzati saranno legati ai laboratori od opifici da vincolo pertinenziale inscindibile, da registrare e trascrivere nelle forme di legge.

Art. 10- Opifici, laboratori ed immobili di servizi

1. La presentazione di idonei titoli abilitativi a costruire e l'inizio dei lavori, per tutti gli opifici, laboratori ed immobili di servizi da realizzarsi, dovrà essere presentata dagli assegnatari del comparto edificatorio del Piano Attuativo "P.A. 2", entro i termini indicati dalla convenzione di assegnazione delle aree.
La prima presentazione di idoneo titolo abilitativi a costruire, pena decadenza dall'assegnazione, dovrà prevedere la realizzazione di non meno del 30% (trenta per cento) della potenzialità massima edificatoria.
I lavori di costruzione dovranno essere completati entro 3 (tre) anni dall'inizio delle opere edificatorie.
2. L'assegnatario, e aventi causa, sarà tenuto a richiedere la licenza d'uso degli opifici, laboratori ed immobili di servizi realizzati, provvedendo a tutte le prescrizioni e gli adempimenti a tal fine imposti sotto l'aspetto edilizio ed igienico-sanitario.

Art. 11 – Obblighi e divieti in capo agli acquirenti

1. Gli insediamenti realizzati nell'ambito del Piano Attuativo "P.A. 2" dovranno mantenere la destinazione d'uso produttiva prevista nel titolo abilitativo a costruire e sue varianti.
2. In conformità alle Norme di Assegnazione ed al bando, le unità funzionali da realizzare nell'insediamento produttivo dovranno essere assegnate ad aziende in possesso dei requisiti soggettivi previsti all'art. 5 delle norme di assegnazione di cui alla delibera di G.C. n. 131 del 23.10.2008, ovvero a società di leasing che stipulerà contratto di locazione finanziaria a favore dell'azienda assegnataria da parte dell'Amministrazione Comunale in possesso comunque dei requisiti soggettivi indicati dalle Norme sopra richiamate.
3. In ipotesi di risoluzione per inadempimento o cessazione della locazione finanziaria spetterà direttamente alla società di leasing proprietaria dell'immobile individuare il soggetto che, anche tramite locazione finanziaria e/o compravendita che potrà avvenire anche prima del termine di 10 (dieci) anni, dovrà essere il nuovo assegnatario secondo i criteri ed i principi espressi nella delibera di approvazione del Piano Attuativo P.A.2. e nella normativa di assegnazione.
4. E' resa possibile, al fine di dotare le aziende di attuali modelli gestionali per il raggiungimento dei principi sanciti dalla sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV del 10 agosto 2004, n. 5501, l'assegnazione alle società immobiliari, appositamente costituite dalle aziende che hanno inoltrato istanza di assegnazione delle aree del comparto Piano Attuativo P.A.2, al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - proprietà di entrambe le società riconducibile alle stesse persone sia esse fisiche e/o giuridiche. Nella presente fattispecie è necessario inoltrare all'Amministrazione Comunale idoneo certificato di vigenza in originale, rilasciato dal registro imprese, dal quale risulta la composizione della compagine sociale. La presente fattispecie non è applicabile quando si riscontri la presenza di società fiduciarie nella compagine proprietaria delle due società;
 - stipula di un contratto di locazione immobiliare, con durata superiore ai dieci anni, con la società produttiva o di servizi che ha inoltrato istanza di assegnazione delle aree.

Per un periodo di 10 (dieci) anni, decorrente dal rilascio della licenza d'uso, anche parziale, dei singoli immobili, ai soggetti definitivi acquirenti degli insediamenti produttivi industriali, artigianali o di servizi è fatto divieto di disporre (per tutto l'immobile o parte di esso) l'alienazione, la costituzione di diritti reali, di godimento o di garanzia, fatte salve le eventuali ipoteche costituite in favore d'istituti di Credito al solo ed esclusivo scopo di ottenere la concessione di mutui per la costruzione degli insediamenti produttivi.

E' fatto inoltre divieto agli acquirenti finali di concedere in locazione gli immobili, o parte di essi, prima che siano trascorsi 10 (dieci) anni dal rilascio della licenza d'uso, anche parziale, dei singoli immobili ad eccezione di quanto stabilito dai precedenti commi del presente articolo.

5. Sono invece ammessi anche nei primi 10 (dieci) anni:
 - a) la modifica o trasformazione della ragione sociale, e/o della forma societaria e/o della composizione societaria dell'azienda acquirente;
 - b) la fusione, l'incorporazione, la scissione ed il conferimento dell'azienda acquirente a condizione che, il soggetto risultante dalle anzidette operazioni, abbia natura di azienda industriale, artigianale o di servizi e mantenga i requisiti previsti dalla presente convenzione, assumendo tutti i relativi obblighi ivi previsti;
 - c) il passaggio di proprietà dall'azienda acquirente nei casi di successione mortis causa e di raggiunta età pensionabile a condizione che gli eredi e/o i soggetti subentranti, collegati da vincolo di parentela, presentino i requisiti previsti dalle norme e dalla presente convenzione e che assumano tutti gli obblighi ivi previsti;
 - d) la cessione dell'immobile, o parte di esso, all'interno del gruppo economico di appartenenza della azienda acquirente dell'immobile;
 - e) la concessione in locazione dell'immobile, o parte di esso, all'interno del gruppo economico di appartenenza dell'azienda acquirente senza l'applicazione della procedura indicata al precedente secondo comma.
6. Ogni atto anche simulato posto in essere in violazione dei divieti che precedono, è nullo ed improduttivo di effetti giuridici, e detta nullità può essere fatta valere in qualsiasi momento dal Comune e da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice, salvo disposizioni inderogabili di legge.
7. Trascorso il termine di 10 (dieci) anni le suddette operazioni sono consentite purché rimanga la destinazione per l'attività assentita.
8. E' fatto obbligo di allegare o menzionare al rogito di vendita delle costruzioni le norme regolamentari contenute nel presente atto e le norme convenzionali e menzionare specificatamente in detto rogito le clausole relative alle sanzioni contenute nel presente atto.
9. Prima della scadenza del predetto termine di 10 (dieci) anni le aziende acquirenti che non intendano, ovvero siano impossibilitate a proseguire la propria attività potranno richiedere la retrocessione degli impegni.

A tal fine la Giunta Comunale indirà un bando pubblico per una nuova assegnazione sulla base di un prezzo determinato con stima peritale che tenga conto di tutti i costi sostenuti per la realizzazione dell'opificio o laboratorio.

La retrocessione sarà accolta solo a seguito della nuova assegnazione e per il prezzo con essa conseguito.

Tutte le spese inerenti a tale procedura saranno poste a carico dell'impresa richiedente la retrocessione del contratto.

In deroga a quanto indicato nel precedente punto, nel caso di retrocessione di un socio iscritto alla cooperativa assegnataria o di un associato al consorzio di Imprese assegnatario, questi (cooperativa o consorzio assegnatario) potrà acquisire di nuovo l'immobile ovvero procedere ad assegnare l'insediamento immobiliare, anche senza la stipula del rogito di compravendita, ad altro socio o associato che abbia i requisiti indicati dalla presente convenzione, previa comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

La prima presentazione di idoneo titolo abilitativo, pena decadenza dell'assegnazione, dovrà prevedere la realizzazione di non meno del 30% (trenta per cento) della potenzialità edificatoria relativa alla superficie coperta. In lavori di costruzione dovranno essere completati entro 3 (tre) anni dall'inizio delle opere edificatorie.

Art. 12 – Cause di decadenza e sanzioni

1. Gli acquirenti ed i suoi aventi causa decadono dalla loro assegnazione nei seguenti casi:
 - a) mancato rispetto, salvo gravi e comprovate ragioni, dei termini di presentazione di idoneo titolo abilitativo per costruire gli immobili produttivi e dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione degli immobili produttivi;
 - b) mancato rispetto, salvo gravi e comprovate ragioni, dei termini di presentazione di idoneo titolo abilitativo per costruire le opere di urbanizzazione e dei termini di inizio e ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - c) realizzazione di opere edilizie gravemente difformi da quelle autorizzate, salva l'applicazione dei provvedimenti repressivi e sanzionatori di Legge;
 - d) la modifica negli scopi istituzionali o l'adozione di atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche o sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
 - e) il fallimento dell'impresa od il ricorso ad altre procedure concorsuali che comportano l'impossibilità dell'espletamento dell'attività;
 - f) la violazione o il non adempimento delle prescrizioni indicate dalla convenzione di assegnazione delle aree;
 - g) false affermazioni rese con la/le dichiarazione/i sostitutiva/e dell'atto di notorietà, specialmente in relazione all'attribuzione di punteggi.
2. La decadenza sarà pronunciata dall'Amministrazione Comunale, previa contestazione dell'addebito e sulla base delle osservazioni e contro deduzioni presentate dall'assegnatario entro 30 giorni dalla comunicazione.
3. Il verificarsi di una situazione di decadenza, sancita con deliberazione della Giunta Comunale, debitamente notificata, comporterà la risoluzione dell'atto di cessione dell'area e l'estinzione del diritto di proprietà.
4. Intervenuta la decadenza, il concessionario dovrà rendere libero e disponibile l'insediamento entro 90 giorni successivi, decorsi i quali il Comune potrà immettersi nel possesso dell'immobile anche in via di autotutela.
5. Al verificarsi della decadenza, l'area con il soprastante insediamento rientrerà nella disponibilità dell'Amministrazione che dovrà provvedere a nuova assegnazione con il riconoscimento di un corrispettivo al Concessionario decaduto, che sarà pari al prezzo incamerato dal Comune in seguito alla nuova assegnazione diminuito di 1/10 oltre a tutte le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale. A tal fine l'Amministrazione Comunale indirà un bando pubblico per una nuova assegnazione sulla base di un prezzo determinato con stima peritale che tenga conto del costo di acquisto dell'area e di realizzazione dell'opificio e laboratorio.
6. Il versamento del corrispettivo al Concessionario decaduto sarà disposto dopo che il Comune avrà riscosso il prezzo dalla nuova assegnazione.
7. In tutte le ipotesi di decadenza o, comunque, di violazione delle norme è fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento dei danni da liquidarsi nei confronti degli obbligati.
8. Il Comune potrà a tal fine incamerare la fidejussione fino a concorrenza dell'importo del danno e fatto salvo il diritto di ristoro dei danni eccedenti la somma garantita.
9. Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito, detto immobile potrà essere aggiudicato in proprietà solo a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5 delle norme di assegnazione di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 131 del 23 ottobre 2008.
10. In tutti i casi in cui, ai sensi degli articoli precedenti, si verifichi la decadenza della vendita, il Comune potrà assumere gli obblighi derivanti dai mutui ipotecari concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni realizzati sulle aree, riservando tali impegni al nuovo assegnatario.
11. Ogni inadempienza agli obblighi della presente convenzione non comportante decadenza, comporterà l'applicazione di penali pecuniarie per un importo che, a secondo della gravità, varieranno da Euro 1.000,00(mille/00) ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) e saranno irrogate dal Sindaco.
12. La violazione o il non adempimento delle prescrizioni di cui all'art. 12 della presente convenzione, comporta l'applicazione di una penale pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).
13. Le modalità di contestazione ed applicazione delle penali saranno le stesse previste per la decadenza.

Art. 13 – Procedimenti esecutivi sull'immobile assegnato

1. Nel caso di procedimento esecutivo sull'area e/o sull'immobile costruito, detta area e/o immobile potrà essere aggiudicato in proprietà solo a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 4.
2. In tutti i casi in cui, ai sensi degli articoli precedenti, si verifichi la decadenza della concessione, il Comune potrà assumere gli obblighi derivanti dai mutui ipotecari concessi da Istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni realizzate sulle aree, riservando tali impegni al nuovo assegnatario.

Art. 14 – Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato alla liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti alla selezione e della loro riservatezza.
2. Il trattamento dei dati ha finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità a partecipare alla presente procedura di assegnazione.

Art. 15 – Norma finale

1. Ogni inadempienza agli obblighi del presente Regolamento non comportante decadenza, comporterà l'applicazione di penali pecuniarie per un importo che, a secondo delle gravità, varieranno da euro 1.000 (mille) ad euro 50.000 (cinquantamila) e saranno irrogate dal Sindaco.
2. Le modalità di contestazione ed applicazione delle penali saranno le stesse per la decadenza.
3. Per quanto non previsto nelle presenti norme si demanda alle leggi vigenti, al P.T.G., agli elaborati del Piano Attuativo "P.A. 2" ed a tutte le altre norme in quanto applicabili.
4. Le pattuizioni stipulate dovranno essere conseguentemente adeguate alle eventuali modifiche legislative che venissero in futuro apportare, osservati i diritti acquisiti.
5. Tutte le controversie relative allo svolgimento della presente procedura, non risolte e definite in via amministrativa, saranno deferite alla competenza esclusiva del foro di Bergamo.

TABELLA DEI PUNTEGGI – BANDO N.9-

Riferimento	Descrizione	Fino a Punti
	Priorità ai titolari ed imprese con residenza/sede a Zanica ed alle imprese con attività locali	25
	<i>Imprese artigianali-industriali-diservizi con sede legale, domicilio, unità locale in Zanica da:</i>	
A1	- fino a cinque anni	3
A2	- oltre cinque anni	5
A3	<i>Imprese artigianali-industriali-di servizi e/o artigiani-industriali-di servizi con almeno il 70% dei dipendenti residenti a Zanica</i>	3
	<i>Titolari - Soci dell'impresa artigiana-industriale- di servizi residenti a Zanica da:</i>	
A4	- meno di cinque anni	3
A5	- più di cinque anni	5
	<i>Imprese di Zanica con numero dipendenti (alla data del bando):</i>	
A6	- fino a 5	1
A7	- da 6 a 10	3
A8	- da 11 a 20	5
A9	- oltre 20	7
	<i>Ditte individuali di giovani imprenditori di Zanica e di nuova costituzione:</i>	
A10	- imprenditori con età inferiore a 35 anni (alla data del bando)	5
A11	- imprese costituite da meno di mesi sei (alla data del bando)	5
	Priorità alla compatibilità con l'ambiente delle imprese operanti sul territorio comunale di Zanica	15
B1	<i>Imprese artigianali-industriali-di servizi insediate nel sistema della residenza o altri sistemi, la cui permanenza sia in contrasto con le previsioni del vigente Pgt</i>	15
	Priorità alle condizioni di affitto o sfratto	5
C1	<i>Imprese artigianali-industriali-di servizi e/o artigiani-industriali insediati in regime di locazione/affitto di immobili</i>	3
C2	<i>Imprese artigiane-industriali con provvedimento di sfratto esecutivo</i>	5
	Esigenze di sviluppo e fabbisogno area	21
	<i>Imprese artigianali-industriali-di servizi di Zanica che abbiano esigenza di ampliamento dimostrato dall'incremento dei dipendenti nell'ultimo triennio e/o dall'incremento di fatturato nell'ultimo triennio</i>	
D1		1
D2	<i>Raggruppamento di più sedi in un'unica sede produttiva</i>	1
	<i>Imprese artigianali-industriali-di servizi con vincolo urbanistici che impediscano l'ampliamento dell'attuale situazione</i>	
D3		10
	<i>Previsione di occupazione di suolo scoperto in eccedenza rispetto a quello coperto relativamente al lotto richiesto:</i>	
D4	- inferiore al 50%	3
D5	- uguale o superiore al 50%	5
	<i>Superficie richiesta del lotto in assegnazione:</i>	
D6	- inferiore o uguale a mq. 1.000	4
D7	- tra mq. 1.001 e mq. 1.500	3
D8	- tra mq. 1.501 e mq. 2.000	2
D9	- oltre 2.000 mq.	1
	Altri requisiti	1
E1	<i>Altre imprese artigianali-industriali-di servizi che non abbiano i precedenti requisiti</i>	1
	Richiesta di cessione delle aree comprese nel Piano Attuativo	1
F1	<i>Prima richiesta pervenuta</i>	1
	Certificazione di qualità	2
G1	<i>Certificazione ISO</i>	2