



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio - Servizio Pianificazione Territoriale



“Attività produttive con finalità di interesse generale”

Disposizioni attuative

Ottobre 2017

Approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 8 aprile 2014.

Modificate con Delibera di Consiglio Comunale n. del

INDICE

Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 - Ambito di applicazione	3
Art. 3 - Obblighi dei soggetti attuatori	3
Art. 4 - Definizione dei requisiti dei soggetti beneficiari	4
Art. 5 - Motivi di esclusioni per i soggetti beneficiari	4
Art. 6 – Settori di attività	5
Art. 7 – Bando per l’assegnazione degli spazi – Contenuti della domanda	5
Art. 8 – Criteri per la formazione delle graduatorie	6
Art. 9 – Assegnazione	6
Art. 10 - Vincoli contrattuali – Durata e Determinazione delle quote di locazione e cessione in proprietà	7
Art. 11 – Norme transitorie	7

Art. 1 - Oggetto

1. Le presenti disposizioni contengono le modalità applicative finalizzate all'attuazione degli interventi definiti nel Secondo Regolamento Urbanistico come *"Attività produttive con finalità di interesse generale"*.
2. Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni.
3. Al fine del perseguimento di tale obiettivo gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'Amministrazione Comunale le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento e le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita in conformità con le presenti disposizioni.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Le presenti disposizioni si applicano agli interventi previsti nell'*Appendice 1* di seguito elencati:

AUNC IVa – Via Lucchese
AUNC VIIIa – Via del Cantone (sud)
AUNC VIIIb – Via del Cantone (nord)
AT 53 – Via Lucchese
AT 55 – Via Mercalli – Via Cavalieri - Via del Cantone

2. Le presenti disposizioni trovano applicazione inoltre in tutti i casi, in analogia ai suddetti ambiti, in cui l'intervento attuativo risulta finalizzato alla realizzazione di *"Attività produttive con finalità di interesse generale"* anche a seguito di varianti.

Art. 3 - Obblighi dei soggetti attuatori

1. I Soggetti Attuatori di ciascun intervento si impegnano a stipulare con l'Amministrazione Comunale obblighi convenzionali finalizzati a disciplinare le quote da assegnare in locazione e/o da cedere in proprietà e i contenuti del bando per l'assegnazione degli spazi. Tali obblighi si perfezionano nell'ambito delle convenzioni urbanistiche.
2. I soggetti attuatori di ciascun intervento si impegnano a pubblicare il bando per la formazione della graduatoria dei soggetti beneficiari.
3. I soggetti attuatori mettono a disposizione uno o più rappresentanti per la Commissione tecnica giudicatrice.
4. I soggetti attuatori si obbligano a vincolare l'edificio a locazione a canone agevolato per un periodo minimo di venti anni.

Art. 4 - Definizione dei requisiti dei soggetti beneficiari

1. Possono presentare domanda di ammissione alla locazione a prezzi calmierati o all'acquisto a prezzi agevolati le piccole e medie imprese.
2. La tipologia specifica è determinata nei singoli bandi in base alla vocazione dell'area con riferimento ad almeno una delle seguenti condizioni:
 - imprese da costituire con l'impegno di costituirsi in un termine anche successivo alla data di formazione della graduatoria;
 - spin-off;
 - per le imprese individuali: il titolare dovrà essere residente nel territorio della Regione Toscana;
 - per le società di persone: almeno il 60% dei soci dovrà essere costituito da residenti nel territorio della Regione Toscana;
 - per le società di capitali: almeno i 2/3 delle quote di capitale dovranno essere possedute da soggetti residenti nella Regione Toscana e nel caso i soci siano imprese avere la sede legale e almeno 1 unità locale nel territorio della Regione Toscana.
3. Le imprese da costituire e/o già costituite che presentano domanda di ammissione devono essere preferibilmente attinenti ai settori di attività di cui all'art.6.
4. Potranno essere riservate quote di spazi in favore di giovani in fasce d'età compresa tra 18 e 40 anni e/o da imprese di recente costituzione come meglio definito nei successivi bandi e atti amministrativi.

Art. 5 – Motivi di esclusioni per i soggetti beneficiari

1. Sono escluse dai bandi le imprese o i soggetti:
 - il cui legale rappresentante abbia processi fallimentari o procedure concorsuali in atto;
 - il cui legale rappresentante abbia avuto pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
 - nei cui confronti (del legale rappresentante e degli altri soggetti individuati dalla normativa antimafia) sussistano cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui alla normativa antimafia e in particolare al D.Lgs. n. 159/2011 ("Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136");
 - che essendo organizzate in forma di Società di capitali, nell'ultimo esercizio abbiano registrato perdite eccedenti un terzo del capitale sociale e non le abbiano reintegrate;
 - che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e dei contributi, secondo la legislazione vigente;
 - il cui legale rappresentante sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 , lettera d), del Dlgs. N. 231/2001 o altra sanzione che comporta

l'esclusione da agevolazioni, finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi;

- che prevedano, o abbiano già, la partecipazione di Società fiduciarie, Società di capitali con azioni e quote al portatore, nonché di tutte quelle Società per le quali non sia rilevabile l'effettiva composizione della compagine sociale, o che siano attuatori dell'intervento edilizio;
- che si trovano in condizioni tali da risultare impresa in difficoltà così come individuata nel Regolamento GBER (Reg 800/2008);
- che abbiano violato nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda gli adempimenti relativi alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e igienico sanitarie;
- il cui legale rappresentante negli ultimi cinque anni abbia avuto pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per abusi edilizi.

2. Sono inoltre esclusi a partecipare ai bandi i soggetti attuatori di cui all'art. 3 né direttamente né tramite altre società partecipate.

Art. 6 –Settori di attività

1. Al fine di rispondere alla domanda del territorio e al fine di avere ricadute in termini di competitività e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro sono ammesse a partecipare, come meglio specificato nei bandi, preferibilmente le imprese che operano nei seguenti settori:

- moda e design;
- meccanica;
- chimica;
- elettronica;
- farmaceutica;
- ceramica;
- comunicazione;
- logistica;
- formazione, ricerca e innovazione tecnologica;
- produzioni alimentari;
- produzioni di strumenti mediche e dentistiche;
- lavorazione pietre e metalli preziosi;
- progettazione e produzione di hardware e software.

2. Potranno essere ammessi a partecipare ai bandi anche progetti d'impresa innovativi e con elevate potenzialità di sviluppo pur esclusi dai settori precedentemente elencati, fermo restando che si darà priorità nella valutazione a progetti rientranti nell'elencazione di cui sopra.

Art. 7 – Bando per l'assegnazione degli spazi – Contenuti della domanda

1. Il soggetto attuatore provvederà alla pubblicazione di apposito bando al fine di individuare i soggetti beneficiari.

2. La bozza del bando per la formazione della graduatoria funzionale all'assegnazione degli spazi è contenuta nella convenzione urbanistica stipulata tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Il bando definitivo potrà discostarsi dalla bozza originariamente approvata in accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. I progetti ed i requisiti verranno valutati da una Commissione tecnica giudicatrice, composta da uno o più rappresentanti dell'Amministrazione comunale e del Soggetto Attuatore oltre che da uno o più membri esperti in innovazione e sviluppo.

4. Il bando deve contenere:

- a. le tipologie ammissibili dei soggetti giuridici beneficiari;
- b. i settori di attività;
- c. i criteri di valutazione e relativo punteggio;
- d. la descrizione delle caratteristiche dimensionali e funzionali degli spazi messi a disposizione;
- e. la tipologia del contratto (locazione o cessione in proprietà) e la durata in caso di locazione;
- f. ammontare del canone di locazione e /o di cessione in proprietà.

5. La domanda per la richiesta di ammissione dovrà essere corredata della documentazione obbligatoria richiesta nel bando tra cui:

- a. richiesta di partecipazione con le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti;
- b. descrizione generale del progetto.

Art. 8 – Criteri per la formazione delle graduatorie

1. Le imprese che presenteranno la domanda di accesso alla locazione a canone calmierato o all'acquisto a prezzi agevolati verranno valutate dando prevalenza ai seguenti criteri:

- carattere innovativo dell'iniziativa proposta, con particolare attenzione a progetti che introducono nuove tecnologie, prodotti e processi innovativi nonché corrispondenza del progetto ai settori di attività proposti all'art. 6;
- capacità del progetto, o del nuovo investimento, di generare, anche in modo indotto, occupazione e sviluppo, favorendo il completamento di filiere produttive locali;
- validità economica e finanziaria del progetto imprenditoriale;
- portafoglio di attività realizzate e stato di avanzamento del progetto imprenditoriale;
- imprese legate all'artigianato locale.

2. La definizione puntuale dei requisiti e dei relativi punteggi sono stabiliti nei singoli bandi.

Art. 9 – Assegnazione

1. Le imprese ammesse alle agevolazioni stipuleranno il contratto di locazione e/o cessione in proprietà direttamente con il soggetto attuatore secondo le disposizioni previste in convenzione.

2. La verifica della effettiva sussistenza dei requisiti dei soggetti beneficiari sarà effettuata dal soggetto attuatore e trasmessa all'Amministrazione Comunale.

Art. 10 - Vincoli contrattuali – Durata e Determinazione delle quote di locazione e cessione in proprietà

1. Il canone di locazione è fissato in sede di convenzione con importo inferiore ai valori minimi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2. Al fine di favorire l'inserimento di attività nel mondo del lavoro e favorirne l'avvio la durata della locazione massima per i soggetti beneficiari è di massimo 5 anni. E' fatta salva la possibilità di consentire locazioni per un tempo superiore, laddove tale maggiore durata sia giustificata dalla necessità di ammortizzare gli investimenti realizzati dai soggetti beneficiari per avviare la propria attività produttiva, da dimostrare in sede di presentazione della domanda di cui all'art.7, comma 5, lett. b.

3 .E' ammessa la cessione in proprietà di edifici per "Attività produttive con finalità di interesse generale" fermo restando le disposizioni ammesse nella convenzione e le disposizioni di cui all'art. 3 comma 4.

4. Il prezzo per la cessione in proprietà è determinato in sede di convenzione con importo inferiore ai valori minimi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Art. 11 – Norme transitorie

1. Nelle more dell'approvazione di uno schema di convenzione o di integrazioni alla convenzione urbanistica gli interventi per le "Attività produttive con finalità di interesse generale" sono comunque ammessi.

2. Nelle more dell'approvazione di uno schema di convenzione o di integrazioni alla convenzione urbanistica, questa deve essere integrata con le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 e con la bozza del bando in coerenza con le presenti disposizioni.

3. In caso di interventi soggetti a Progetto Unitario, nelle more dell'approvazione di uno schema di convenzione o di integrazioni alla convenzione urbanistica, le integrazioni alla convenzione possono essere approvate dalla Giunta.